



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 469]

नई दिल्ली, मंगलवार, दिसम्बर 27, 2016/ पौष 6, 1938

No. 469]

NEW DELHI, TUESDAY, DECEMBER 27, 2016/PAUSA 6, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 16 दिसम्बर, 2016

सं. टीएमपी/80/2015-वीपीटी—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/80/2015-वीपीटी

विशाखापत्तनम पत्तन न्यास

.....

आवेदक

कोरम:

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(नवम्बर 2016 के 17वें दिन पारित)

यह मामला पांच वर्षों 2013-2018 के लिए पत्तन भूमि हेतु पट्टा किरायों के संशोधन के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) से 10 दिसम्बर, 2015 को प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है। वीपीटी ने 02 जनवरी, 2014 से लागू और एमओएस द्वारा एमओएस पत्र दिनांक 17 जुलाई, 2015 द्वारा यथा संशोधित पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस), भारत सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अधीन प्रस्ताव दाखिल किया है।

2.1. वीपीटी भूमियों के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा आखिरी बार आदेश सं. टीएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 18 जून, 2012 द्वारा अनुमोदित किया गया था। इस प्राधिकरण ने उक्त आदेश में वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 31 जोनों के लिए पट्टा किराये अनुमोदित किए थे। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया को 1 अप्रैल, 2008 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया था जैसाकि वीपीटी द्वारा मांग की गई थी और इसकी वैधता 5 वर्षों के लिए अर्थात् 31 मार्च, 2013 तक निर्धारित की गई थी।

2.2. यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वीपीटी ने सेवा श्रेणी के अधीन 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर ओपन कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए एक पृथक प्रस्ताव दाखिल किया था। इस प्राधिकरण ने सेवा श्रेणी के अधीन 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर ओपन कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करते समय आदेश सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 15 जनवरी, 2016 द्वारा वीपीटी को सलाह दी थी कि उस मामले की कार्यवाही के

दौरान पत्तन द्वारा यथा सहमत चालू पांच वर्षों 2013-2018 के लिए तत्काल बृहत् प्रस्ताव दाखिल करे। इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने पट्टा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल किया है।

3. संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के मुख्य बिन्दु नीचे दिए गए हैं:-

- (i) वीपीटी ने सम्पूर्ण वीपीटी भूमि और भिन्न ग्लोबल प्रणाली (डीजीपीएस) के साथ सभी वीपीटी बाहरी पिलरों/बाहरी दीवारों/बाउंड्री कर्ब्स को लेने सहित कुल स्टेशन उपकरण के साथ इसके सभी फीचरों का विस्तृत सर्वेक्षण करने और भूमि उपयोग योजना तैयार करने तथा भूमि के बाजार मूल्यनिर्धारण का निर्धारण करना एवं विशाखापत्तनम पत्तन न्यास की किराया इकाई के कार्य के लिए मै0 राकेश नरुला एंड कम्पनी, कंसोराटियम लीडर को नियुक्त किया गया था।
- (ii) मूल्यनिर्धारणकर्ता ने अपनी रिपोर्ट दी थी। भूमि (जोन-वार) के लिए पट्टा किराये पर संशोधन का प्रस्ताव वीपीटी द्वारा नियुक्त मै0 राकेश नरुला, कंसोराटियम के अनुसार है।
- (iii) (क) वीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर पिछले संशोधन में, प्राधिकरण ने 31 जोनों के लिए वीपीटी भूमि के पट्टा किरायों का संशोधन अनुमोदित किया था। अब वीपीटी ने मौजूदा 31 जोनों को 11 जोनों जिनमें एक नया जोन लंकैलापालेम (जेडआई-ए और जेडआई-बी रूप में 2 जोनों के मद्देनजर 12) जिसमें जेड1ए से जेड11 रूप में शामिल है, में रिजोइनिंग करते हुए अपनी भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव जमा किया है। वीपीटी द्वारा यथा दिए गए और एलएसी रिपोर्ट के अनुसार मौजूदा जोन और पुनर्निर्मित जोन नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:

क्र.सं.	नया जोन	पुराने जोन
1.	1 ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र) (कुल सीमा: 370.00 एकड़)	I-(क, ख, ग)
		II-(ए1, ए2)
		VI-(ए, ख),
		VIII, IX-ए
2.	1बी (निकट कान्नेट जंक्शन) (कुल सीमा: 185.00 एकड़)	X-(ए, बी)
3.	2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	XIV
4.	3 (पहाड़ी क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	II-सी,
		XV
5.	4 (औद्योगिक क्षेत्र) (कुल सीमा: 2498.00 एकड़)	II-ए3, II-बी, III, III-(ए, बी1, बी2, बी3), IV, IX-बी
6.	5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अंधीन) (कुल सीमा: 747.00 एकड़)	V, VI-बी, VII, VIII, IX-बी
7.	6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र) (कुल सीमा: 816.00 एकड़)	IV-ए, V, VI-बी, XI
8.	7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर) (कुल सीमा: 30.01)	VI-बी
9.	8 (सालगरामातुरम क्षेत्र) (कुल सीमा: 269.01 एकड़)	XII
10.	9 (हारबर पार्क क्षेत्र) (कुल सीमा: 32.00 एकड़)	XIII,
		XIII-ए
11.	10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 288.00 एकड़)	XVI
12.	11* (लंकैला-पात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 307.00 एकड़)	नया जोन

***टिप्पणी:** मौजूदा जोनों को रिजोइनिंग करते हुए पत्तन ने लंकैलापालेम में अन्य भूमि पर भी विचार किया था और जेड 11 के रूप में नया जोन सृजित किया था।

- (ख) अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता ने मुख्य फीचरों, अभिग्रहणता, उपलब्ध अवसंरचना (सड़क और रेल), विकास स्तर, प्रस्तावित उपयोग और जल संग्रहण स्थिति आदि के मामले में विस्तार से प्रत्येक जोन से संबंधित संक्षिप्त ब्योरे दिए हैं।
- (ग) उक्त रिजोइनिंग पर एलएसी द्वारा विचार किया गया है और बाद में वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा 10 अक्टूबर, 2015 को हुई अपनी बोर्ड बैठक द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- (iv) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसरण में, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का उपाध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में अन्य सदस्यों अर्थात् एफए एंड सीए, मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक आई/सी तथा उप संपदा प्रबंधक को शामिल करते हुए गठन किया गया है।

(v) समिति ने 29 अगस्त 2015 को हुई अपनी बैठक में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध विभिन्न कारकों पर विचार किया था। एलएसी की रिपोर्ट की मुख्य विशेषताएं नीचे दी गई हैं:

(क) एलएसी ने अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा जमा किए गए भूमि उपयोग ब्योरो को भी देखा था।

एलएसी ने नोट किया था कि मौजूदा वीपीटी जोन अर्थात् 16 जोन तथा 15 उप जोन और लंकेलापालेम और भीमनीपट्टनम में अन्य भूमि को अब जेड1 से जेड11 कुल 12 जोन बनाते हुए अब विधिवत् संशोधित कर पुनर्गठन किया है। रिजोनिंग और क्षेत्रों की सीमा के ब्योरे नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	जोन	क्षेत्र (एकड़ों में)
1	जेड1 मुख्य परिचालन क्षेत्र	1,370
2	जेड 1 बीकोन्वेंट जंक्शन के निकट	185
3	जेड 2 फिशिंग हारबर	152
4	जेड 3 पहाड़ी क्षेत्र	924
5	जेड 4 औद्योगिक क्षेत्र	2,498
6	जेड 5 एअरपोर्ट क्षेत्र में	747
7	जेड 6 निकट राष्ट्रीय राजमार्ग	816
8	जेड 7 राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर	30
9	जेड 8 सालगरामापुरम	269
10	जेड 9 हारबर पार्क क्षेत्र	32
11	जेड 10 भीमलीपट्टनम	288
12	जेड 11 लंकेलापालेम	307

(ख) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में उल्लिखित प्रक्रिया के अनुसार, समिति ने (i) आंध्र प्रदेश (आ.प्र.) राज्य सरकार का रेडी रिकनर, दिशानिर्देश दर के रूप में उल्लिखित आधार वर्ष 2013 के लिए (ii) 3 वर्षों अर्थात् 2010-11, 2011-12, 2012-13 के लिए विशाखापत्तनम के उप रजिस्ट्रार कार्यालय में तुलनात्मक प्रतिवेदित बिक्री अवसर (iii) निविदा आधार पर आबंटित भूमि की स्वीकृत निविदा दर (iv) भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध पांच कारकों में से अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा निर्धारित दर के अनुसार भूमि मूल्यनिर्धारण की जांच की है। भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांचवें कारक के संबंध में, एलएसी ने भूमि के बाजार मूल्यनिर्धारण पर संलग्न विवरण में "उपलब्ध नहीं" दर्ज किया है।

(ग) भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध में लागू कारकों के अनुसार भूमि मूल्य की जांच करने पर, एलएसी ने निम्नलिखित टिप्पणियां की थीं:

(i) आ.प्र. राज्य सरकार के रेडी रिकनर (डीआरए दरें), 2013 के आधार पर जिला कलेक्टर, विशाखापत्तनम द्वारा उपलब्ध करवाया गया निर्धारित भूमि मूल्य, पत्तन की भूमियों के लिए समीपवर्ती भूमियां हेतु, आवासीय तथा भूमि के स्वामित्व के लिए किए गए लेनदेनों के लिए है।

(ii) पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2010-11, 2011-12 और 2012-13 में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों के उच्चतम दर के आधार पर भूमि मूल्य संयुक्त उप रजिस्ट्रार कार्यालय, विशाखापत्तनम में पत्तन के समीपवर्ती भूमि में है:

एलएसी द्वारा यह राय व्यक्त की गई है कि लेनदेन ज्यादातर आवासीय प्रयोजन के लिए होते हैं और औद्योगिक प्रयोजन के लिए महत्वपूर्ण लेनदेन नहीं किए गए हैं। इसके अलावा, पत्तन संपदा से संबंधित भूमि की बाजार दरें जीएलआर अथवा उप रजिस्ट्रार कार्यालय, विशाखापत्तनम में से किसी के पास भी उपलब्ध नहीं है, क्योंकि पत्तन संपदा भूमि बिक्री के लिए नहीं है।

(iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमियों की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के संबंध में: एलएसी ने टिप्पणी की थी कि पिछले 3 वर्षों में वीपीटी में कोई निविदाएं/नीलामियां नहीं की गई थीं।

(iv) वीपीटी द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य: एलएसी ने टिप्पणी की है कि भूमि मूल्यनिर्धारणकर्ता ने संयुक्त आयुक्त, विशाखापत्तनम से दर प्राप्त करने पर विचार किया था। भूमि का मूल्य नए प्रस्तावित जोनों में आने वाले मौजूदा जोनों पर निर्भर करते हुए प्रत्येक 32 जोनों (31 पुराने जोन + 1 नया जोन) के लिए उपलब्ध सभी दरों की सांख्यिकीय औसत को लेते हुए निर्धारित किया गया है। कुछ जोनों में केवल एक दर उपलब्ध है और भूमि के बाजार मूल्य के रूप में माना गया है।

- (v) एलएसी द्वारा विचार में लिए गए विभिन्न विकल्पों के अधीन भूमि के बाजार मूल्य का विवरण पत्तन द्वारा भेजा गया है।
- (vi) एलएसी ने नोट किया है कि अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता ने इन कारकों के लिए निम्नलिखित छूटों/प्रीमियम जोड़ने की विधिवत् अनुमति देते हुए 11 जोनों के लिए बाजार दरों पर पहुंचने के लिए कारकों जैसे 1. पत्तन/अवसंरचना विकास से दूरी – सड़क तथा रेल संपर्क, 2. उपयोग का प्रयोजन (आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक रूप में विकास स्तर), 3. निचला क्षेत्र (जल संचय), 4. प्लॉट का आकार, 5. प्रत्येक जोन की मुख्य विशेषताएं पर विचार किया है:
- (क) 25 प्रतिशत छूट की अनुमानित दर पत्तन की बाहरी सीमाओं के बाहर और भीतर फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में स्वामित्व बदलावों की प्रकृति के रूप में लागू किया गया है।
- (ख) वीपीटी की भूमि के लिए दर पर पहुंचने के लिए 30 प्रतिशत की छूट लागू की गई है क्योंकि संयुक्त उप-रजिस्ट्रार कार्यालय (जेएसआरओ) दरें भूमियों के निवल प्लॉट के लिए है जोकि इस सामान्य सुविधाओं की कटौती के बाद निर्धारित किया गया है।
- (ग) बेहतरीन स्थान तथा विकास अवस्था वाले आवासीय तथा वाणिज्यिक की अनुमानित दर पर उपयुक्ततः 5 प्रतिशत/10 प्रतिशत/25 प्रतिशत का प्रीमियम अंगीकृत किया गया है।
- (घ) सार्वजनिक सड़क संपर्क और शहर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग से समीपता के रूप में बेहतरीन स्थान हेतु अनुमानित औद्योगिक दर पर 10 प्रतिशत/25 प्रतिशत/30 प्रतिशत का प्रीमियम अंगीकृत किया गया है।
- (vii) एलएसी ने नोट किया है कि भूमि का बाजार मूल्य भूमि उपयोग योजना में उपयोग तथा स्थान आदि के आधार पर वर्गीकृत किया गया है। भूमि के उपयोग का प्रयोजन औद्योगिक, वाणिज्यिक, आवासीय, कार्गो, स्टेकिंग प्रयोजन रूप में वर्गीकृत किया गया था और जोन/भूमि पार्सल के उपयोग पर विचार करते हुए उपयुक्त समायोजन शामिल किया गया है।
- (viii) एलएसी ने एमओएस से प्राप्त डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जून, 2015 को भी देखा था जिसमें विधिवत् बताया गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 में उल्लिखित कारकों पर, भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करते समय, यह अनिवार्य नहीं है कि एलएसी को भूमि नीति दिशानिर्देशों में 5 कारकों के उच्चतम को ही जरूरी लेना होगा अपितु उचित औचित्य के साथ दूसरा कारक भी चुन सकते हैं तथा यह टिप्पणी भी की थी कि अभ्यावेदन प्राप्त हुआ है कि कुछ पत्तनों में उच्च बाजार मूल्य अभियांत्रिक और भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुचित प्रयोग द्वारा निर्धारित किए गए हैं।
- (ix) एलएसी ने अपनी चिंता व्यक्त की है कि यदि भूमि के उच्चतम मूल्यनिर्धारण पर विचार किया जाता है तो इसका पत्तन के कारोबार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।
- (x) एलएसी ने बोर्ड के देय विचार के लिए निम्नलिखित बातें कहीं हैं:
- (क) पत्तन परिचालन क्षेत्रों में 340 एकड़ भूमि: बोर्ड पत्तन की कारोबार आवश्यकता पर विचार करते हुए रु. 11.08 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह के स्थान पर रु. 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के प्रस्ताव पर पहले ही विचार कर चुका है। तथापि, ये आबंटन केवल कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए लाइसेंस आधार पर ही हैं और पट्टा आधार पर नहीं हैं।
- (ख) बीओटी/पीपीपी परिचालकों को अतिरिक्त भूमि का आबंटन:
- कुछ रियायत अनुबंधों में अतिरिक्त भूमि के आबंटन के लिए प्रावधान किए गए हैं। यह अनुमान लगाया गया है कि प्रतिस्पर्धी पत्तन वीपीटी से आगे हैं क्योंकि उनके पत्तनों में अतिरिक्त भंडारण स्थान की उपलब्धता है। रियायत अनुबंध प्रासंगिक समय पर मूल्यांकित भूमि आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए किए गए हैं। दरमान दरों पर बीओटी/पीपीपी परिचालकों के लिए अतिरिक्त भूमि के आबंटन और उच्चतम दर से इतर दरमान के निर्धारण की स्थिति में, इसे भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित उच्चतम मूल्य से कम पर बीओटी/पीपीपी परिचालकों को भूमि के आबंटन रूप में देखा जा सकता है। इसलिए, बीओटी/पीपीपी परिचालकों को अतिरिक्त भूमि के आबंटन के लिए, एक पृथक नीति पर विचार करना होगा, क्योंकि ये आबंटन नामांकन आधार पर होंगे जिसमें निविदा-सह-नीलामी रूट नहीं हो सकता।
- (ग) समिति ने यह भी देखा है कि मूल्यनिर्धारणकर्ता रिपोर्ट पट्टों बनाम फ्रीहोल्ड के लेखा पर 25 प्रतिशत और सेवा क्षेत्र आदि के लिए 30 प्रतिशत की रियायत पर विचार करता है, आईटी प्रयोजनों जैसे “कैपिटल गेन” आदि के निर्धारण रूप में परिसंपत्तियों के मूल्यनिर्धारण हेतु दिशानिर्देशों के आधार पर, व्यवसाय लेवियों, विकास, संभावना, एफएसआई आदि पर विचार किए बिना ऐसी रियायत उपलब्ध करवाते हुए, भी एक रियायत है।
- (xi) एलएसी की सिफारिशों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-
- (क) प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा यथा दिया गया भूमि का बाजार मूल्य। पट्टा किराये भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से निर्धारित किए गए हैं। भूमि के बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा अनुशंसित प्रस्तावित पट्टा किराया का सार नीचे दिया गया है:-

(रु. में)

नए जोन	एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि का बाजार मूल्य				भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर एलएसी द्वारा अनुशंसित पट्टा किराया			अनपेक्षित खुला स्थान (रु. प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)	पेड़ खुला स्थान (रु. प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार (रु. प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)
	पुराने जोन	आवासीय प्रति वर्ग मी.	वाणिज्यिक प्रति वर्ग मी.	औद्योगिक प्रति वर्ग मी.	आवासीय प्रति वर्ग मी./ वार्षिक	वाणिज्यिक प्रति वर्ग मी./ वार्षिक	औद्योगिक प्रति वर्ग मी./ वार्षिक			
1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र) (कुल सीमा : एकड़ 1370.00)	I-(ए-61 एकड़, बी-88 एकड़, सी -291 एकड़) II-(ए1-170 एकड़, ए2-68 एकड़) VI-(ए-37 एकड़, बी-30 एकड़), VIII-491 एकड़, IX-A-134 एकड़	5,600	10,900	4,500	336	654	270	6.21	12.45	20.00
1बी (निकट कान्वेंट जंक्शन) (कुल सीमा: 185.00 एकड़)	X-(ए-127 एकड़, बी-58 एकड़)	7,500	15,000	7,500	450	900	450	6.21	12.45	20.00
2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	XIV-152 एकड़	6,800	9,000	5,500	408	540	330	6.21	12.45	20.00
3 (पहाड़ी क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	II- सी -161 एकड़, XV-763 एकड़	2,500	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
4 (औद्योगिक क्षेत्र) (कुल सीमा: 2498.00 एकड़)	II-ए3-27 एकड़, II-बी-176 एकड़, III-75 एकड़, III-(ए-6 एकड़, बी-39 एकड़, बी2-237 एकड़, बी3-413 एकड़), IV 519 एकड़, IX-बी-1006 एकड़	4,900	7,600	4,000	294	456	240	6.21	12.45	20.00
5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अधीन) (कुल सीमा: 747.00 एकड़)	V-115 एकड़, VI-बी-30 एकड़, VII-431 एकड़, VIII-134 एकड़, IX-बी-37 एकड़	4,700	11,900	2,700	282	714	162	6.21	12.45	20.00
6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र) (कुल सीमा: 816.00 एकड़)	IV-ए-410 एकड़, V-174 एकड़, VI-बी-29 एकड़, XI-203 एकड़	5,700	18,600	4,000	342	1,116	240	6.21	12.45	20.00
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर) (कुल सीमा: 30.01)	VI-बी-30 एकड़	4,100	11,900	2,600	246	714	156	6.21	12.45	20.00
8 (सालगरामातुरम क्षेत्र) (कुल सीमा: 269.01 एकड़)	XII-269 एकड़	20,000	30,000	एन.ए.	1,200	1,800	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
9 (हारबर पार्क क्षेत्र) (कुल सीमा: 32.00 एकड़)	XIII-30 एकड़, XIII-A-2 एकड़	36,700	41,700	एन.ए.	2,202	2,502	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 288.00 एकड़)	XVI-288 एकड़	1,300	एन.ए.	एन.ए.	78.00	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
11 (लकेला-पात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 307.00 एकड़)	नया जोन	1,700	एन.ए.	एन.ए.	102	एन.ए.	एन.ए.	6.21	12.45	20.00

- (ख) ढके हुए स्थान तथा पेड क्षेत्र के लिए पट्टा किराया क्रमशः ₹0 20.00 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह और ₹0 12.45 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह। मौजूदा फर्मों के लिए जोन 1 ए औद्योगिक दर लागू होगी जोकि पहले दरमान के अनुसार भुगतान की जाती रही है।
- (ग) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार मार्गाधिकार प्रभारों से संबंधित प्रावधान।
- (घ) मार्गाधिकारअनुमति प्रदान करने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/केबल/कन्येयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/उप-क्षेत्रीय पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं है जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार मामला दर मामला आधार पर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा।
- (vi) वीपीटी ने अपने न्यासी बोर्ड की बैठक 10 अक्टूबर, 2015 को रखी थी। बोर्ड ने उक्त समिति की उपर्युक्त अनुशंसाओं को देखने के बाद निम्नलिखित समाधान निकाले थे:
- (क) जेड 1 से जेड 11 रूप में संशोधित करते हुए वर्तमान वीपीटी भूमि जोनों (लंकलपालेम और भीमूनीपट्टनम में 16 जोन तथा 15 उप जोन और अन्य भूमि) को 11 जोनों में पुनर्व्यवस्थित करना।
- (ख) एलएसी द्वारा अनुशंसित अद्यतन बाजार मूल्य पर 1 अप्रैल, 2013 से 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराये/दरमान निर्धारित करना।
- (ग) 1 अप्रैल, 2013 से 2 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये/दरमान की वार्षिक वृद्धि निर्धारित करना।
- (घ) पांच वर्षों 2013-2018 के लिए वीपीटी भूमियों (11 जोन) की विभिन्न श्रेणियों जैसे आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/खुला स्थान (अनपेड/पेड)/ढके हुए भंडार (शैड/भंडारगृह)/मार्गाधिकार प्रभार आदि के अधीन दरमान (पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क) संशोधित करने के लिए, जैसाकि एलएसी द्वारा अनुशंसा की गई है और टीएमपी को बृहत् प्रस्ताव जमा करने के लिए, संशोधित दरमान की अधिसूचना/इसके अनुमोदन के लिए।
- (ङ) पीपीपी परिचालकों को अतिरिक्त भूमि के आबंटन के मामले में दर पर पहुंचने के लिए पृथक नीति पर विचार करने के लिए, क्योंकि ये आबंटन नामांकन आधार पर होने हैं जिसमें निविदा सह नीलामी नहीं की जाएगी।
- (vii) तदनुसार, एलएसी की अनुशंसाओं और इसके बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, वीपीटी ने पांच वर्षों 2013-2018 के लिए लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराये के लिए संशोधित दरमानों का प्रस्ताव किया है जोकि नीचे दिए गए हैं:
- (क) लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराये के लिए प्रस्तावित दरमान:

मद सं.	जोन (क्षेत्र)	इकाई	आवासीय (₹0 प्रति केलेंडर अथवा माह अथवा उसका भाग)	वाणिज्यिक (₹0 प्रति केलेंडर अथवा माह अथवा उसका भाग)	औद्योगिक (₹0 प्रति केलेंडर अथवा माह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान – अनपेड (₹0 प्रति केलेंडर अथवा सप्ताह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान – पेड (₹0 प्रति केलेंडर अथवा सप्ताह अथवा उसका भाग)	भंडार शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार (₹0 प्रति केलेंडर अथवा सप्ताह अथवा उसका भाग)
1.	जोन-1 ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	वर्ग मी.	33.49	65.18	26.91	6.21	12.45	20.00
2.	जोन-1बी (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	वर्ग मी.	44.85	89.70	44.85	6.21	12.45	20.00
3.	जोन -2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	वर्ग मी.	40.66	53.82	32.89	6.21	12.45	20.00
4.	जोन -3 (पहाड़ी क्षेत्र)	वर्ग मी.	14.95	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
5.	जोन -4 (औद्योगिक क्षेत्र)	वर्ग मी.	29.30	45.45	23.92	6.21	12.45	20.00
6.	जोन -5 (एअरपोर्ट क्षेत्र में)	वर्ग मी.	28.11	71.16	16.15	6.21	12.45	20.00
7.	जोन -6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	वर्ग मी.	34.09	111.23	23.92	6.21	12.45	20.00
8.	जोन -7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर क्षेत्र)	वर्ग मी.	24.52	71.16	15.55	6.21	12.45	20.00
9.	जोन -8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	वर्ग मी.	119.60	179.40	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10.	जोन -9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	वर्ग मी.	219.46	249.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

11.	जोन -10 (भीमलीपटनम क्षेत्र)	वर्ग मी.	7.77	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
12.	जोन -11 (लंकैलपालेम क्षेत्र)	वर्ग मी.	10.17	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

(ख) प्रस्तावित शर्तें:

सामान्य शर्तें:

- (i) जनवरी 2014 में भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति, 2014 दिशानिर्देशों में निर्धारित सभी शर्तें, समय-समय पर यथा संशोधित/परिवर्तित, लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/ढके हुए स्थान के आबंटन के मामले में लागू होंगी।
- (ii) उपर्युक्त निर्धारित दरें टीएमपी द्वारा अधिसूचना के अनुसार कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से लागू आधार दरें हैं और 2 प्रतिशत वार्षिक (संयोजनीय) की स्वतः वृद्धि के अधीन हैं। दरमान में यथा दिए गए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत में दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2 प्रतिशत वार्षिक तक स्वतः ही वृद्धि हो जाएगी। आधार दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के बाद संशोधित की जाएंगी। ऐसा संशोधित किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के लागू होने की प्रभावी तारीख से लागू होगा।
- (iii) उपर्युक्त निर्धारित दरों में टैक्स तथा ड्यूटियां नहीं हैं। सेवा कर और अन्य कर तथा ड्यूटियां, समय-समय पर यथा लागू अलग से भुगतान किए जाएंगे।
- (iv) ऊपर निर्धारित दरों के अलावा, वीपीटी द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित किए जाने वाले बिजली संस्थापनों पर संस्थापन एवं अनुरक्षण प्रभारों के साथ वीपीटी द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर प्रति माह उपभोग किए गए पानी तथा बिजली की लागत सहित जोन दरों के आधार पर भवनों के लिए दरें निर्धारित की जाएंगी जिसका लाइसेंसधारी द्वारा भुगतान किया जाएगा।
- (v) जोन 1ए औद्योगिक दर मौजूदा फर्मों के लिए लागू होगी जोकि पहले दरमानों के अनुसार अदायगी की जाती रही है।

(ग) मान 2 – वीपीटी परिसर में पाइपलाइनों बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति हेतु प्रभार:

पाइपलाइनों/कन्वेयरों आदि द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र के लिए उपर्युक्त मान-1 में उल्लिखित औद्योगिक दरों के संबद्ध जोन की श्रेणी में यथा लागू खुले क्षेत्र के लिए दर, जैसी भी स्थिति हो।

टिप्पणी: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अभिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यथानुपात आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कट्टी पाइपलाइनों से ऊपर भूतल क्षेत्र का अधिग्रहण उनके साथ प्रत्यक्ष नहीं है, ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बाई के 50 प्रतिशत रूप में सुविचारित किया जाना चाहिए। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 14 लागू होता है।

(घ) मार्गाधिकार अनुमति प्रदान करने के लिए शर्तें (खंड 14 और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुबंध पर निबंधन एवं शर्तें लागू होती हैं):

- (i) पत्तन क्षेत्र के भीतर तथा बाहर पाइपलाइनों बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति वीपीटी के विवेकाधिकार पर अस्थायी आधार पर दी जाएगी। केवल अनुमति दी जाएगी। पार्टी को भूमि का कोई आबंटन नहीं किया जाएगा और न ही पट्टा रूप में दिया जाएगा।
- (ii) सार्वजनिक जनसुविधाओं के लिए मार्गाधिकार अनुमति के मामले में, ऐसी जनसुविधाओं के लिए लागू प्रासंगिक नियम लागू होंगे।
- (iii) समय-समय पर लागू वृद्धि के साथ मार्गाधिकार प्रभार प्रत्येक वर्ष अग्रिम रूप में भुगतान किए जाएंगे। मार्गाधिकार प्रभारों के भुगतान में विलंब होने पर मासिक लाइसेंस के लिए लागू दंडात्मक ब्याज तथा दंडात्मक लाइसेंस शुल्क प्रावधानों के अनुसार दंडात्मक ब्याज तथा जुर्माना लगेगा।
- (iv) मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/केबल/ कन्वेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं है जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किए जाएंगे।

4.1. वीपीटी ने निम्नलिखित श्रेणियों के अधीन 429 उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों और लाइसेंसियों की एकजोस्टिव सूची जमा की थी:

- | | | |
|------|--|--------------|
| (i) | एक सूची जिसमें शामिल हैं | 41 पार्टियां |
| (ii) | एक सूची जिसमें शिपिंग एजेंटों के नाम शामिल हैं | 101 |

(iii).	स्टीवडोरों की सूची	88
(iv).	प्लॉट धारकों की सूची	80
(v).	एसोसिएशनों तथा प्रमुख अंशधारकों की सूची	36
(vi).	लाइसेंसियों की सूची	73
	कुल	419

चूँकि वीपीटी द्वारा विचार-विमर्श के लिए उपलब्ध करवाई गई सूची एकजोस्टिव थी, इसलिए वीपीटी से हमारे पत्र दिनांक 1 जनवरी, 2016 द्वारा अनुरोध किया गया था कि पत्तन द्वारा प्रेषित अलग-अलग शिपिंग एजेंटों तथा अलग-अलग स्टीवडोरों की सूची की बारीकी से जांच करें और ऐसे उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों तथा लाइसेंसियों की सूची का सुझाव दें जिनसे उनके उच्च अंश की वजह से परामर्श करना जरूरी हो।

4.2. प्रतिसाद में, वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 18 जनवरी, 2016 द्वारा प्रस्तावित प्रस्ताव के लिए परामर्श किए जाने हेतु 100 उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/लाइसेंसियों की संशोधित सूची जमा की थी।

5.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी प्रस्ताव दिनांक 10 दिसम्बर, 2015 की प्रति हमारे पत्र दिनांक 1 फरवरी, 2016 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/लाइसेंसियों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित की गई थी। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां समय-समय पर वीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। वीपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 19 जुलाई, 2016 और 29 सितम्बर 2016 द्वारा कुछ उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपने जवाब भेजे थे।

5.2. विशाखा कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (वीसीटीपीएल), विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन (वीएसए) और हिंदुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) ने अपनी टिप्पणियां भेजी थीं जिसपर वीपीटी ने प्रतिसाद नहीं दिया था।

6.1. इससंदर्भित मामले पर संयुक्त सुनवाई 18 मार्च, 2016 को वीपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। वीपीटी तथा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/लाइसेंसियों ने संयुक्त सुनवाई में अपने निवेदन पेश किए थे।

6.2. संयुक्तसुनवाई में यथा सहमत, वीपीटी से हमारे पत्र दिनांक 31 मार्च 2016 और अनुस्मारकों दिनांक 28 अप्रैल 2016 और 22 जून, 2016 द्वारा अनुरोध किया गया था कि निम्नलिखित बिन्दुओं पर कार्यवाई की जाए:

- (i) संयुक्त सुनवाई में पेश किए गए पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण की प्रति भेजें।
- (ii) सम्पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भेजें।
- (iii) संयुक्त सुनवाई में, हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0, कोरोमण्डल इंटरनेशनल लि0, विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन, रेन सीआईआई कार्बन (विजाग) लि0, एस्सार स्टील इंडिया लि0, इंटेग्रल ट्रेडिंग एंड लॉजिस्टिक्स, विशाखापत्तनम कस्टम हाऊस एजेंट्स एसोसिएशन (इंटेग्रल ट्रेडिंग एवं लॉजिस्टिक्स) और केन्द्रीय भंडारगृह कारपोरेशन ने अपने लिखित निवेदन भेजे थे। प्रत्येक लिखित निवेदन की प्रति टिप्पणियों के लिए पहले ही अग्रेषित की गई थी। वीपीटी को तत्काल अपनी टिप्पणियां भेजनी थीं।
- (iv) संयुक्त सुनवाई में, अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/मौजूदा पट्टाधारकों ने किरायों के प्रस्तावित संशोधन पर आपत्तियां उठाई थीं। संयुक्त सुनवाई में यथा प्रतिवेदित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों द्वारा की गई टिप्पणियों पर टिप्पणियों की प्रति वीपीटी को उपलब्ध करवाई गई थी। वीपीटी को उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों द्वारा की गई टिप्पणियों/बातों के आलोक में प्रस्ताव की पुनः जांच करनी थी और पत्तन द्वारा यथा सहमत 10 दिनों के भीतर संशोधित प्रस्ताव दाखिल करना था। समानान्तरतः, उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों को 3 दिनों के भीतर उनकी टिप्पणियों के लिए संशोधित प्रस्ताव अग्रेषित किया गया था। वीपीटी को उसके बाद 3 दिनों के भीतर उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद देना था।

6.3. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, हमारे पत्र दिनांक 31 मार्च 2016 द्वारा उपयोक्ताओं से वीपीटी द्वारा दाखिल (किए जाने वाले) संशोधित प्रस्ताव पर उसकी टिप्पणियां, यदि कोई हों, संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होने से 3 दिनों के भीतर टीएमपी और पत्तन को भेजने का अनुरोध किया गया था।

7. ऊपर बताए गए संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के प्रथम तथा द्वितीय बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में पेश किए गए पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण की प्रति और सम्पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट अपने पत्र दिनांक 13/16 अप्रैल, 2016 द्वारा भेजी थी।

8.1. ऊपर बताए गए संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के तीसरे बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों द्वारा दिए गए लिखित निवेदनों में से कुछ पर अपने पत्र दिनांक 29 सितम्बर 2016 द्वारा टिप्पणियां भेजी हैं।

8.2. हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) और विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन ने अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। वीपीटी ने प्रतिसाद नहीं दिया था।

8.3. संयुक्त सुनवाई के बाद, कुछ उपयोक्ताओं ने अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। वीपीटी ने अपना उत्तर भेजा था।

9.1. पूर्ववर्ती अनुच्छेदों उल्लिखित संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के चौथे बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में यथा प्रतिवेदित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों द्वारा की गई टिप्पणियों पर टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं।

9.2. संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के चौथे बिन्दु के दूसरे भाग के संदर्भ में और दिसम्बर 2015 के अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित अत्यधिक वृद्धि के बारे में विभिन्न उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों और पट्टाधारकों द्वारा उठाई गई गंभीर आपत्तियों के मद्देनजर, वीपीटी ने समीक्षा की थी और संशोधित प्रस्ताव दिनांक 19 जलाई 2016 दाखिल किया था। संशोधित प्रस्ताव के साथ समिति की रिपोर्ट तथा पत्तन द्वारा इस प्राधिकरण को अग्रेषित संशोधित प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए वीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन की प्रति भी लगाई गई थी। संशोधित प्रस्ताव के मुख्य बिन्दु निम्नलिखित हैं:-

- (i) टीएमपी ने पट्टाधारकों द्वारा लिखित में की गई लिखित आपत्तियों को अग्रेषित करते समय अपने पत्र दिनांक 31 मार्च, 2016 द्वारा वीपीटी ने अनुरोध किया गया था कि प्रस्ताव की पुनः जांच करें और संयुक्त सुनवाई में पत्तन द्वारा यथा सहमत संशोधित प्रस्ताव जमा करें।
- (ii) तत्पश्चात्, विभिन्न गतिविधि की प्रकृति के मद्देनजर नए दरमान के सम्पूर्ण मुद्दे पर विचार करने और उचित नीति की अनुशंसा करने के लिए उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एफए एंड सीएओ, सीई, सीएमई और टीएम की समिति का गठन किया गया था ताकि उचित पट्टा किरायों पर पहुंचा जा सके ताकि दीर्घकाल में पत्तन का कारोबार प्रभावित नहीं हो। एलएसी की दिनांक 6 जून, 2016 को हुई बैठक की रिपोर्ट के मुख्य बिन्दु नीचे दिए गए हैं:-
- (क) एलएसी ने सरकारी पीएसयू और निजी पक्षों के लिए अलग से विस्तृत विश्लेषण पर विचार किया है।
- (ख) एलएसी ने 31 मार्च, 2013 को अनुमोदित दरों के सापेक्ष प्रस्तावित दरमान 2013-18 की प्रतिशत वृद्धि पर विचार किया है।
- (ग) एलएसी ने पट्टाधारकों और इसपर वीपीटी की अभ्युक्तियों द्वारा उठाए गए मुख्य बिन्दुओं पर विचार किया है।
- (घ) एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 के खंड 11.2 (च) और पैरा 13 (ग) को नोट किया है। इसने एलपीजी, 2014 के उद्देश्यों को भी नोट किया है।
- (ङ) एलएसी ने नोट किया है कि भूमि नीति का खंड 11.3 (के) विनिर्दिष्ट करता है कि पुराने पट्टों के मामले में, जहां पट्टा की शर्तें पूर्व-निर्धारित दरों पर स्वतः नवीकरण विनिर्दिष्ट करती हैं ऐसे मामलों की बोर्ड द्वारा नवीकरण की ऐसी शर्तों की उपयुक्तता, दरों सहित, के मद्देनजर मामला दर मामला आधार पर बोर्ड द्वारा समीक्षा की जाएगी। ऐसे मामलों में, अद्यतन बाजार कीमत के आधार पर पट्टा किरायों में विस्थापित करने का प्रयास होना चाहिए।
- (च) एलएसी ने विमर्शों तथा निदेशों के लिए बोर्ड को अपनी रिपोर्ट जमा की है।
- (iii) वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने रिपोर्ट को देखने के बाद निम्नलिखित पर ध्यान दिया है:-
- (क) पंचवर्षीय 2013-18 के लिए पूर्व यथा प्रस्तावित पट्टा किरायों में भारी वृद्धि की गई है और वृद्धि जोन सं. 1 से जोन सं. 7 जहां पत्तन संबंधित गतिविधियां चलाई जाती हैं, में 37 प्रतिशत से 242 प्रतिशत है।
- (ख) किराया जोनों को 31 से 12 में शामिल करने कीवजह से कुछ जोनों में पट्टा किरायों में असामान्य वृद्धि हुई है। तथापि, बोर्ड ने भूमि उपयोग विशेष के आधार पर विभिन्न जोनों में जोड़ने की जरूरत को विधिवत् स्वीकार किया है।
- (ग) बोर्ड यह भी स्वीकार करता है कि पड़ोसी उद्योगों के मामले में प्रस्तावित दरों में किरायों में असामान्य वृद्धि हुई है।
- (घ) उपर्युक्त पर विचार करते हुए और पड़ोसी निजी पत्तनों से वीपीटी को पेश आ रही तीव्र प्रतिस्पर्धा पर विचार करते हुए भी, पत्तन यातायात को बनाए रखने तथा आकर्षित करने की तत्काल आवश्यकता है। तदनुसार, वीपीटी के बोर्ड ने 17 जून 2016 को हुई अपनी बैठक में निम्नलिखित का समाधान किया था:
- (i) पत्तन संबंधित गतिविधियां जोन सं. 1 से जोन सं. 7 पर चलाई जा रही हैं जहां प्रस्तावित दरों में संशोधन होंगे (क) कोई परिवर्तन नहीं होगा यदि 2008-13 (31 मार्च 2013 के अनुसार) के पूर्ववर्ती पूर्व जोनों/उप जोनों पट्टा किरायों की औसत के सापेक्ष प्रस्तावित दरों में अन्तर 50 प्रतिशत से कम रहता है (ख) जहां कहीं 2008-13 दर और प्रस्तावित दर के मामले में पूर्ववर्ती जोनों की औसत, अन्तर 50 प्रतिशत से अधिक रहता है, संवर्धनात्मक वृद्धि आधी हो जाएगी परन्तु इस शर्त के अधीन कि पट्टा किरायों में वृद्धि 2008-13 दरों के अनुसार पुरानी दरों के औसत के 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।
- (ii) जोन-8 से जोन-11 के मामले में पट्टा किरायों की प्रस्तावित दर में कोई बदलाव नहीं होगा क्योंकि इसमें शायद ही कोई पत्तन संबंधित गतिविधि हो।
- (iii) 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पत्तन आधारित पड़ोसी उद्योगों के मामले में, प्रस्तावित दरमान पर 25 प्रतिशत तक छूट होगी।
- (iv) बोर्ड ने आगे समाधान किया था कि पंचवर्षीय 2013-18 के लिए संशोधित दरमान में उपर्युक्त संशोधन टीएमपी को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए जाएंगे।
- (v) बोर्ड ने टीएमपी की अधिसूचना के लिए नीचे दिया गया संशोधित दरमान अनुमोदित किया था।

(iv) पंचवर्षीय 2013-18 के लिए संपदा किराये

मान 1: भूमि/स्थान/ढका हुआ स्थान के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराये के लिए दरमान:

मद सं.	जोन (क्षेत्र)	इकाई	आवासीय (रु प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग)	वाणिज्यिक (रु प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग)	औद्योगिक (रु प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान – अनपेक्ड (रु प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान – पेक्ड (रु प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)	मंडारण शैड, मंडारगृह और ढके हुए मंडार (रु प्रति केलेंडर सप्ताह अथवा उसका भाग)
1.	जोन-1 ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	वर्ग मी.	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
2.	जोन-1बी (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	वर्ग मी.	44.85	89.70	44.85	4.85	9.70	15.00
3.	जोन -2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	वर्ग मी.	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
4.	जोन -3 (पहाड़ी क्षेत्र)	वर्ग मी.	14.95	एन.ए.	11.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
5.	जोन -4 (औद्योगिक क्षेत्र)	वर्ग मी.	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
6.	जोन -5 (एयरपोर्ट क्षेत्र में)	वर्ग मी.	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
7.	जोन -6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	वर्ग मी.	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
8.	जोन -7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर क्षेत्र)	वर्ग मी.	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
9.	जोन -8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	वर्ग मी.	119.60	179.40	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10.	जोन -9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	वर्ग मी.	219.46	249.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
11.	जोन -10 (भीमलीपटनम क्षेत्र)	वर्ग मी.	7.77	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
12.	जोन -11 (लंकलपालेम क्षेत्र)	वर्ग मी.	10.17	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

(v) निम्नलिखित हटाना/शामिल करना को छोड़कर मूल प्रस्ताव में सामान्य शर्तों को बनाए रखा गया है:

(क) भवन से संबंधित सामान्य शर्तों के अधीन टिप्पणी (iv) को हटाने का प्रस्ताव किया गया है।

(ख) यह एक टिप्पणी शामिल की गई है कि 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पत्तन आधारित पड़ोसी उद्योगों के मामले में, प्रस्तावित दरमान में 25 प्रतिशत तक छूट दी जाएगी।

(vi) शर्तों के साथ पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति के लिए प्रभारों से संबंधित प्रस्तावित अनुसूची-2 को निम्नलिखित शर्तों को हटाने के सिवाय मूल प्रस्ताव में बनाए रखा गया है जिसे वीपीटी द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया था:-

(क) उपर्युक्त निर्धारित दरों के अलावा,

ऊपर निर्धारित दरों के अलावा, वीपीटी द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित किए जाने वाले बिजली संस्थापनों पर संस्थापन एवं अनुरक्षण प्रभारों के साथ वीपीटी द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर प्रति माह उपभोग किए गए पानी तथा बिजली की लागत सहित जोन दरों के आधार पर भवनों के लिए दरें निर्धारित की जाएंगी जिसका लाइसेंसधारी/पट्टाधारक द्वारा भुगतान किया जाएगा।

(ख) पत्तन क्षेत्र के भीतर तथा बाहर पाइपलाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति वीपीटी के विवेकाधिकार पर अस्थायी आधार पर दी जाएगी। केवल अनुमति दी जाएगी। पार्टी को भूमि का कोई आबंटन नहीं किया जाएगा और न ही पट्टा रूप में दिया जाएगा।

(ग) सार्वजनिक जनसुविधाओं के लिए मार्गाधिकार अनुमति के मामले में, ऐसी जनसुविधाओं के लिए लागू प्रासंगिक नियम लागू होंगे।

(घ) समय-समय पर लागू वृद्धि के साथ मार्गाधिकार प्रभार प्रत्येक वर्ष अग्रिम रूप में भुगतान किए जाएंगे। मार्गाधिकार प्रभारों के भुगतान में विलंब होने पर मासिक लाइसेंस के लिए लागू दंडात्मक ब्याज तथा दंडात्मक लाइसेंस शुल्क प्रावधानों के अनुसार दंडात्मक ब्याज तथा जुर्माना लगेगा।

(ङ) मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/केबल/ कन्वेंयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं है जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किए जाएंगे।

(vii) निम्नलिखित शर्तें शामिल किए जाने का प्रस्ताव किया गया है:-

50 एकड़ से अधिक भूमि वाली पत्तन आधारित पड़ोसी उद्योगों के मामले में, प्रस्तावित दरमान पर 25 प्रतिशत तक छूट दी जाएगी।

(viii) वीपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव में यथा प्रस्तावित आवासीय तथा वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए पट्टा किराये को बनाए रखा है। वीपीटी ने औद्योगिक श्रेणी, खुला स्थान (अनपेव्ड), खुला स्थान (पेव्ड) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडार के मामले में पट्टा किराये में कटौती का प्रस्ताव किया है। वीपीटी ने संशोधित पट्टा किराया अनुमोदित करते समय वीपीटी के बोर्ड द्वारा सुविचारित उद्योग श्रेणी के लिए कम किए गए प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए आधार दर्शाने वाला निम्नलिखित विवरण भेजा है।

(रु./वर्ग गज/वार्षिक)

उद्योग श्रेणी के लिए प्रस्तावित दरमान (संशोधित) पर पहुंचने के लिए आधार दर्शाता विवरण								
श्रेणी		31-3-2013 को टीएएमपी के अनुसार	31-3-2013 को टीएएमपी के अनुसार	01-04-2013 को प्रस्तावित दरमान	औसत दर से पिछले तक प्रतिशत वृद्धि	अन्तर (पिछली प्रस्तावित दर-टीएएमपी दर)	प्रस्तावित दरमान दर/वर्ग गज प्रतिवर्ष	अभ्युक्तिता
नए जोन	पुराने जोन	प्रति वर्ग गज	(औसत)					
1	2	3	4 (कॉल. 3 का औसत)	5	6 (कॉल.5-4) / कॉल.4*1000	7 (कॉल.4-5)	8	
1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र) (कुल सीमा : एकड़ 1370.00)	I-ए (61 एकड़)	155.44	151.26	270	78.50%	118.74	211	कॉल. 7 का 50 प्रतिशत + पुरानी टीएएमपी दर की औसत को प्रस्तावित दर के रूप में लिया गया है (कॉल. 8) (अर्थात् 118.74/2 + 151.26)
	I-बी (88 एकड़)	155.44						
	I-सी (291 एकड़)	168.40						
	II-ए1 (170 एकड़)	196.48						
	II-ए2 (68 एकड़)	196.48						
	VI-ए (37 एकड़)	168.40						
	VI-बी (30 एकड़)	140.34						
	VIII (491 एकड़)	89.13						
1बी (निकट काचेंट जंक्शन) (कुल सीमा: 185.00 एकड़)	IX-ए (134 एकड़)	91.25	421.02	450	6.88%	28.98	450	चूंकि अधिकतम 50 प्रतिशत से अधिक नहीं है, इसलिए पहले से प्रस्तावित दर को बनाए रखा गया है।
	X-ए (127 एकड़)	421.02						
2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र) (कुल सीमा: 152.00 एकड़)	XIV (152 एकड़)	149.14	149.14	330	121.27%	180.86	240	कॉल.7 का 50 प्रतिशत + पुरानी टीएएमपी दर के औसत को प्रस्तावित दर के रूप में लिया गया है (कॉल.8) (अर्थात् 180.86/2 + 149.14)
3 (पहाड़ी क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	II-C (161 एकड़)	70.17	77.19	150	94.326%	72.81	114	कॉल.7 का 50 प्रतिशत + पुरानी टीएएमपी दर के औसत को प्रस्तावित दर के रूप में लिया गया है (कॉल. 8) (अर्थात् 72.81/2 + 77.19)
	XV (763 एकड़)	84.21						
4 (औद्योगिक क्षेत्र) (कुल सीमा: 2498.00 एकड़)	II-ए3 (27 एकड़)	70.17	81.24	240	195.41%	158.76	141	चूंकि कॉल.7 का 50 प्रतिशत + औसत पुरानी टीएएमपी दर 75 प्रतिशत से अधिक है, इसलिए प्रस्तावित दर (कॉल.8) को 75 प्रतिशत तक सीमित किया गया है। (अर्थात् 158.76 का 75%) / 2 + 81.24 = 140.78)
	II-बी (176 एकड़)	70.17						
	III (75 एकड़)	91.25						
	III-ए (6 एकड़)	70.17						
	III-बी1 (39 एकड़)	73.66						
	III-बी2 (237 एकड़)	736.66						
	III-बी3 (413 एकड़)	96.49						
	IV (519 एकड़)	96.49						
5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अंदरीन) (कुल सीमा: 747.00 एकड़)	IX-बी (1006 एकड़)	89.13	96.28	162.00	68.26%	65.72 (अर्थात् 140.34 + 2% आदि 143.15)	143	चूंकि कॉल.7 का 50 प्रतिशत + औसत पुरानी टीएएमपी दर मौजूदा दर से कम है, इसलिए कॉल.8 पर यथा दी गई वृद्धि दर प्रस्तावित की गई है।
	V (115 एकड़)	73.66						
	VI-बी (30 एकड़)	140.34						
	VII (431 एकड़)	89.13						
	IX-बी (37 एकड़)	89.13						

6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र) (कुल सीमा: 816.00 एकड़)	IV-ए (410 एकड़)	89.13	102.09	240	135.09%	137.91	171	कॉल.7 का 50 प्रतिशत + पुरानी टीएएमपी दर का औसत को प्रस्तावित दर के रूप में लिया गया है (कॉल.8) (अर्थात् 137.91/2 + 102.09)
	V (174 एकड़)	73.66						
	VI-बी (29 एकड़)	140.34						
	XI (203 एकड़)	105.22						
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर) (कुल सीमा: 30.00)	VI-बी (30 एकड़)	140.34	140.34	156	11.16%	15.66	156	चूंकि अधिकता 50 प्रतिशत से अधिक नहीं है, पहले से प्रस्तावित दर को बनाए रखा गया है।
8 (सालगरामातुरम क्षेत्र) (कुल सीमा: 269.00 एकड़)	XII (269 एकड़)	168.40	168.40	1200		*****	एन.ए.	----
9 (हारबर पार्क क्षेत्र) (कुल सीमा: 32.00 एकड़)	XII (30 एकड़)	322.78	306.13	2202		*****	एन.ए.	
	XIII-ए (2 एकड़)	289.47				*****		
10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 288.00 एकड़)	XVI-288 एकड़	1.80	1.80	78		*****	एन.ए.	
11 (लंकेला-पात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 307.00 एकड़)	नया जोन (307 एकड़)	*****	*****	102		*****	एन.ए.	

- (ix) औद्योगिक वर्ग, खुला स्थान (अनपेव्ड), खुला स्थान (पेव्ड) और भंडारण शैड, भंडारगृह तथा ढके हुए भंडार के लिए मूल प्रस्ताव तथा संशोधित प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना 0.836/12 के परिवर्तन कारक (विभाज्य) लागू करते हुए प्रति वर्ग गज/वार्षिक को प्रति वर्ग मी./माह में परिवर्तित करने के बाद नीचे दिया गया है:

औद्योगिक, खुला स्थान (अनपेव्ड), पेव्ड और भंडार के मामले में वीपीटी द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये और संशोधित प्रस्ताव के तुलनात्मक विवरण									
क्र.सं.	जोन	इसके मूल प्रस्ताव दिनांक 10 दिसम्बर 2015 में यथा प्रस्तावित				इसके संशोधित प्रस्ताव दिनांक 19 जुलाई 2016 में यथा प्रस्तावित			
		औद्योगिक	खुला स्थान अनपेव्ड	खुला स्थान पेव्ड	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार	औद्योगिक	खुला स्थान अनपेव्ड	खुला स्थान पेव्ड	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार
1	1ए	26.91	6.21	12.45	20	21.03*	4.85	9.7	15
2	1बी	44.85	6.21	12.45	20	44.85	4.85	9.7	15
3	2	32.89	6.21	12.45	20	23.92	4.85	9.7	15
4	3	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	11.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
5	4	23.92	6.21	12.45	20	14.05	4.85	9.7	15
6	5	16.15	6.21	12.45	20	14.25	4.85	9.7	15
7	6	23.92	6.21	12.45	20	17.04	4.85	9.7	15
8	7	15.55	6.21	12.45	20	15.55	4.85	9.7	15
9	8	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10	9	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
11	10	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
12	11	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

* 211/0.836/12=रु. 21.03वर्ग मी./माह

[इसके संशोधित प्रस्ताव में आवासीय तथा वाणिज्यिक श्रेणी में वीपीटी द्वारा कोई परिवर्तन प्रस्तावित नहीं किया गया है]

10. यह देखा गया है कि पत्तन ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों द्वारा कही गई प्रत्येक बात पर टिप्पणियां नहीं भेजी थीं। तथापि, वीपीटी ने पट्टाधारकों द्वारा उठाए गए मुख्य मुद्दे और उनपर अपनी अभ्युक्तियां भेजी थीं। पट्टाधारकों द्वारा उठाए गए मुख्य मुद्दों और उसपर वीपीटी की अभ्युक्तियों का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र. सं.	पट्टाधारकों द्वारा उठाए गए मुख्य मुद्दे	वीपीटी की अभ्यक्तियाँ
(i)	औद्योगिक क्षेत्र में अधिकांश वीपीटी भूखंडों का स्तर नीचे था जिसे पट्टाधारकों ने भारी लागत खर्च करते हुए विकसित किया था।	दरमान दरें 30 प्रतिशत की कटौती और बाजार मूल्य पर 25 प्रतिशत छूट के बाद हैं।
(ii)	राज्य सरकार रेडी रिकनर से भूमि मूल्य की तुलना सही नहीं है, क्योंकि पत्तन भूमि मुख्यतः पत्तन संबंधित प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जाती है।	यह बैकअप क्षेत्र को विकसित करने के लिए एकमुश्त निवेश ही है।
(iii)	भूमि नीति केवल समान प्रयोगों के लिए समीप पड़ोस में भूमि मूल्य की तुलना कहती है।	मूल्यनिर्धारणकर्ता ने भी इसपर विचार किया है।
(iv)	पट्टाधारकों ने मौजूदा प्रयोग जो नहीं किया गया था, के लिए हितकर भूमि बनाने के लिए भारी निवेश किया है।	दरमान केवल बाजार मूल्य का 45 प्रतिशत है।
(v)	मौजूदा पट्टा किराया केवल मुद्रास्फीति की सीमा तक ही बढ़ाया जा सकता है।	भूमि नीति, 2014 के अनुसार नहीं है।

11. वीपीटी ने पत्र सं. एस्टेट/एसओआर/टीएमपी/982 दिनांक 25 जुलाई 2016 द्वारा सूचित किया था कि संशोधित प्रस्ताव उसकी वेबसाइट पर डाल दिया गया है और इसके बारे में उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों को सूचित कर दिया गया है तथा समानान्तरतः टिप्पणियाँ टीएमपी तथा वीपीटी को भेज दी गई हैं।

12. उपर्युक्त पैरा 6.2.(iv) and 6.3. में उल्लिखित संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई बिन्दु के संदर्भ में, उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों ने वीपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियाँ भेजी थीं। वीपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 26 सितम्बर 2016 और 15 नवम्बर 2016 द्वारा अपना उत्तर भेजे थे।

13.1. तत्पश्चात्, वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 14 अक्टूबर 2016 द्वारा निम्नलिखित निवेदन किया था:

- (i) वीपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव दिनांक 10 दिसम्बर 2015 में विधिवत् बोर्ड संकल्प और एलएसी अनुशंसाएं संलग्न करते हुए संशोधित जोनों के लिए प्रस्तावित नई दरों के साथ (क) खुला स्थान क्षेत्र, (ख) पेव्ड क्षेत्र और (ग) भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडार के लिए निम्नलिखित दरों का प्रस्ताव किया था:
 - (क) खुला स्थान क्षेत्र: खुला स्थान क्षेत्र के लिए रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह मुख्य परिचालन क्षेत्र अर्थात् जोन-जेड1ए जिसे भूमि आबंटन समिति द्वारा अनुशंसित और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था, के लिए अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा प्रेषित दरों के आधार पर निर्धारित किया गया था।
 - (ख) पेव्ड क्षेत्र: पेव्ड क्षेत्र के लिए रु0 12.45 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह खुला स्थान क्षेत्र की दर का दोगुना लिया गया था, जिसकी बाद में भूमि आबंटन समिति द्वारा अनुशंसा और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।
 - (ग) भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार: भंडार शैडों, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के लिए रु0 20.00 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह को खुला स्थान की दर का तीन गुना लिया गया था जिसे विधिवत् पूर्णांकित किया गया है, जिसे बाद में भूमि आबंटन समिति द्वारा अनुशंसा और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।
- (ii) तत्पश्चात्, टीएमपी द्वारा 18 मार्च 2016 को संयुक्त सुनवाई आयोजित करने के बाद, टीएमपी ने वीपीटी से प्रस्ताव की पुनः जांच करने और संशोधित प्रस्ताव जमा करने का अनुरोध किया था। तदनुसार, संशोधित जोनों के लिए प्रस्तावित नई दरों के साथ, निम्नलिखित (क) खुला स्थान क्षेत्र (ख) भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडारण क्षेत्रों के लिए बोर्ड के अनुमोदन एवं समिति की अनुशंसाओं के अनुसार संशोधित प्रस्ताव वीपीटी पत्र दिनांक 19 जुलाई 2016 द्वारा भेजा गया था:
 - (क) खुला स्थान क्षेत्र: खुला स्थान क्षेत्र के लिए रु0 4.85 प्रति सप्ताह मुख्य परिचालनात्मक क्षेत्र अर्थात् जोन-जेड1ए के लिए बोर्ड द्वारा अनुमोदित कार्यपद्धति के आधार पर निर्धारित किया गया था।
 - (ख) पेव्ड क्षेत्र: पेव्ड क्षेत्र के लिए रु0 9.70 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह खुला स्थान क्षेत्र की दर का दोगुना लिया गया था।
 - (ग) भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार: भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडारों के लिए रु0 15.00 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह खुला स्थान क्षेत्र की दर का तीन गुना लिया गया था।

13.2. अपने पत्र दिनांक 14 अक्टूबर 2016 के अनुवर्तन में, वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 अक्टूबर 2016 द्वारा खुला कार्गो स्टैकिंग प्रयोजन के लिए दर के संशोधन के संबंध में निम्नलिखित स्पष्टीकरण दिया है:

- (i) प्रस्ताव कार्यालय पत्र सं. एस्टेट/टीएम/टीएमपी/531 दिनांक 13 अप्रैल 2015 द्वारा, एक जोन के रूप में विचार करते हुए 12 जोनों (अर्थात् पुराने जोन) में अस्थायी खुला कार्गो स्टैकिंग प्रयोजन की सेवा के लिए भूमि हेतु सेवा श्रेणी के अधीन रु0 11.68 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह की दर अनुमोदित तथा अधिसूचित करने का अनुरोध करते हुए, भेजा गया था।
- (ii) उपर्युक्त प्रस्ताव पर, टीएमपी ने अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई संख्य आपत्तियों के मद्देनजर पुनर्विचार करने और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने की सलाह दी थी।

- (iii) इसी बीच, भूमि उपयोग योजना और वीपीटी भूखंडों की मूल्यांकन रिपोर्ट जमा करने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया गया था, जिसके लिए, मूल्यांकनकर्ता ने मौजूदा वीपीटी भूमि जोनों अर्थात् 16 जोन तथा 15 उप जोन और लंकेलापालेम और भीमनपटनम, जेड1 से जेड11 (नए जोन) रूप में इसका विधिवत् पुनर्गठन जमा किया था और खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भी रिपोर्ट जमा की थी, जिसमें यह बताया गया था कि “अधिकांश रूप में जोन जेड1, जोकि मुख्य परिचालन क्षेत्र है, कोयला, लौह अयस्क आदि की स्टेकिंग के लिए इस्तेमाल किया जाता है, रु0 4500/- प्रति वर्ग गज का मूल्यांकन वीपीटी के लिए मूल्यांकन करते समय विपश्चित किया गया है, खुला क्षेत्र स्टेकिंग के लिए प्रयुक्त भूमि हेतु इस मूल्यांकन पर विचार किया जा सकता है। इस प्रकार, हम अनुशंसा करते हैं कि खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए भूमि हेतु मूल्यांकन दर रु0 4500/- प्रति वर्ग गज होनी चाहिए।”
- (iv) मूल्यांकनकर्ता द्वारा रिपोर्ट जमा करने पर, एलएसी ने 31 जुलाई 2015 को हुई अपनी बैठक में नोट किया था कि “अस्थायी कार्गो भंडारण प्रयोजन के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित बाजार दर, जोकि औद्योगिक प्रयोजनों के लिए है, जिसके अनुसार लाइसेंस शुल्क रु0 11.68 की दर के स्थान पर रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह परिगणित होता है” (रु0 4500/- के 6 प्रतिशत की दर से लाइसेंस शुल्क रु0 270 प्रति वर्ग गज प्रतिवर्ष, रु0 270/- x 1.19599 = रु0 322.92 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष, रु0 322.92/52 सप्ताह = रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह)। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट/भूमि आबंटन समिति अनुशंसाओं/बोर्ड अनुमोदन के अनुसार, मुख्य परिचालन क्षेत्र में (11 माह से अनाधिक के लिए) खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए, संशोधित प्रस्ताव विधिवत् सूचित करते हुए टीएएमपी को भेजा गया था कि व्यापक प्रस्ताव जमा करने के लिए पृथक कार्रवाई की जा रही है।
- (v) सभी नये जोनों के बावजूद खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए, जोन 1ए के लिए रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की दर से भूमि मूल्यांकन कार्गो की खुली स्टेकिंग के लिए रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह के लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के समय विचार किया जाने वाला टंडेम में है, यही लाइसेंस शुल्क मौजूदा प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया है जोकि एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित और बोर्ड द्वारा अनुमोदित एवं 2 मार्च 2016 को टीएएमपी से प्राप्त अधिसूचना से पहले 10 दिसम्बर 2015 को पत्तन द्वारा टीएएमपी को दाखिल किया गया था व्यापक प्रस्ताव के टंडेम में है।
- (vi) व्यापक प्रस्ताव पर जिसमें खुला कार्गो (पेल्ड/अनपेल्ड)/भंडारण शैड शामिल है, टीएएमपी ने वीपीटी से प्रस्ताव की पुनः जांच करने और संशोधित व्यापक प्रस्ताव जमा करने का अनुरोध किया था।
- (vii) बोर्ड ने औद्योगिक श्रेणी के लिए (मूल्यांकनकर्ता दर और पुराने मिलाए गए जोनों की औसत दर के बीच) आन्तरिक दर पर 50 प्रतिशत की छूट ऑफर देने का निर्णय लिया था। तदनुसार, संशोधित व्यापक प्रस्ताव, खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों (पेल्ड/अनपेल्ड)/भंडारण शैडों के लिए सहित, रु0 6.21 की मूल दर विधिवत् रूप से संशोधित करते हुए रु0 4.85 किया गया था, जोकि मुख्य परिचालन क्षेत्र अर्थात् जोन-जेड1 की औद्योगिक दर के अनुसार पहले निर्धारित किया गया था, जिसके लिए सभी श्रेणियों हेतु सभी संशोधित दरों को विधिवत् दर्शाते हुए गणना विवरण संलग्न किया गया था।
- (viii) इस संबंध में, एतद्वारा यह भी स्पष्ट किया जाता है कि दरें, विषय व्यापक प्रस्ताव में प्रस्तावित खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों (पेल्ड/अनपेल्ड)/भंडारण शैडों के लिए सहित, पंचवर्षीय 2013-2018 अर्थात् 1 अप्रैल 2013 से 31 मार्च 2018 तक की अवधि के लिए है।
- (ix) मार्गाधिकार प्रभारों के मामले में, “खुला क्षेत्र” शब्दावली को हटा दिया गया माना जाए।
14. तत्पश्चात, वीपीटी ने अपने पत्र सं. आईईएनजी/एस्टेट/एसओआर/टीएएमपी/1256 दिनांक 29 अक्टूबर 2016 द्वारा निम्नलिखित निवेदन किए थे—
- (i) टीएएमपी द्वारा अधिसूचना सं. टीएएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 02-03-2016 द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क लाइसेंस आधार पर 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए खुला क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भूमि आबंटन हेतु है। जबकि, खुला कार्गो प्रयोजन के लिए व्यापक प्रस्ताव के हिस्से के रूप में दर के निर्धारण हेतु प्रस्ताव इस कार्यालय के पत्र सं. आईईएनजी/एस्टेट/एसओआर/टीएएमपी/967 दिनांक 19-7-2016 द्वारा टीएएमपी को भेजा गया था, यह दीर्घ पट्टा आधार पर 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु भूमि के आबंटन के लिए है।
- (ii) अतः, खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए उपर्युक्त दो दरें अर्थात् 11 माह तक की अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर भूमि के आबंटन हेतु एक दर और अन्य दर 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए पट्टा आधार पर भूमि के आबंटन के लिए है।
- (iii) अंतरण शैडों और भंडारण शैडों, भंडारगृहों तथा जीसीबी के पीछे भंडारगृह सहित सभी ढके हुए स्थानों के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के संबंध में, यह सूचित किया जाता है कि टीएएमपी द्वारा आदेश दिनांक 21-06-2016 द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क लाइसेंस आधार पर 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए शैडों के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क वसूल करने के लिए अंगीकृत किया जाएगा, और व्यापक प्रस्ताव के हिस्से के रूप में मौजूदा प्रस्तावित दरें पत्र सं. आईईएनजी/एस्टेट/एसओआर/टीएएमपी/967 दिनांक 19-07-2016 द्वारा टीएएमपी को भेजा गया था, पट्टा आधार पर 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए शैडों के आबंटन हेतु है।
15. तत्पश्चात, वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2016 द्वारा आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक प्रयोजन में वीपीटी द्वारा पृथक्करण के लिए मानदंड के संबंध में निम्नलिखित स्पष्टीकरण जमा किए थे:
- (i) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने भूमि उपयोग योजना में यथा प्रदर्शित औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग के अनुरार अनुसूची (एसओआर) की अनुशंसा की थी। क्षेत्रों का जोनों में विभाजन पूर्व-प्रभावी उपयोग और समान प्रकार के उपयोगों के सिद्धांतों के आधार पर किया गया है।
- (ii) विभिन्न श्रेणियों जैसे औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय के लिए दरें राज्य सरकार से प्राप्त की गई हैं और उपयुक्त समायोजन जोन/भूमि पारसल के उपयोग पर विचार करते हुए शामिल किए गए हैं।
- (iii) भूमि आबंटन समिति/वीपीटी बोर्ड ने प्रस्तावित दरमान की अनुशंसा की है और टीएएमपी को जमा किया है।

16. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

17. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के लिए मौजूदा किराया अनुसूची इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार 1 अप्रैल 2008 से 31 मार्च 2013 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए आदेश सं. टीएएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 18 जून 2012 द्वारा अनुमोदित की गई थी। इस प्राधिकरण ने उक्त आदेश में वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 31 जोनों के लिए पट्टा किराये अनुमोदित किए थे।

जैसाकि इस आदेश के पूर्व अनुच्छेदों में बताया गया है, वीपीटी ने सेवा श्रेणी के अधीन 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन हेतु सितम्बर 2014 में पहले पृथक प्रस्ताव दाखिल किया था। पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए वीपीटी भूमियों के पट्टा किरायों का संशोधन वर्ष 2013 से अतिदेय था। इसलिए, सेवा श्रेणी के अधीन 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करते समय, वीपीटी को पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए व्यापक प्रस्ताव तत्काल दाखिल करने की सलाह दी गई थी। इसके परिप्रेक्ष्य में और फॉलोअप के बाद, वीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए पत्तन भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए दिसम्बर 2015 में प्रस्ताव दाखिल किया था।

- (ii) अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन तथा वीपीटी के कुछ मौजूदा पट्टाधारियों ने वीपीटी द्वारा उसके प्रस्ताव दिनांक 10 दिसम्बर 2015 में प्रस्तावित पट्टा किरायों में तीव्र वृद्धि पर आपत्तियां उठाई थीं और अपना अभ्यावेदन जमा किया था। उसके मद्देनजर, वीपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारियों द्वारा की गई टिप्पणियों/बातों के आलोक में प्रस्ताव की दोबारा जांच करने और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए हमारे पत्र दिनांक 31 मार्च 2016 द्वारा अनुरोध किया गया था। इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने अपना संशोधित प्रस्ताव दिनांक 19 जुलाई 2016 दाखिल किया था। संशोधित प्रस्ताव में, पत्तन द्वारा "औद्योगिक श्रेणी" के लिए पहले प्रस्तावित पट्टा किराया कम किया गया है। पत्तन ने खुला स्थान (अनपेक्ड), खुला स्थान (पेक्ड), और भंडारण शैड, भंडारगृहों और ढके हुए भंडारों के लिए पहले प्रस्तावित पट्टा किराये को भी कम कर दिया था। पत्तन ने, अपने संशोधित प्रस्ताव में, 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पत्तन आधारित समीपवर्ती उद्योगों के मामले में पट्टा किराये में 25 प्रतिशत छूट का भी प्रस्ताव किया था। संशोधित प्रस्ताव के साथ वीपीटी बोर्ड द्वारा नियुक्त भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट और वीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन की एक-एक प्रति भेजी थी। मामले की कार्यवाही के दौरान वीपीटी द्वारा किए गए निवेदनों के साथ संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अधीन अपने पत्र दिनांक 19 जुलाई 2016 द्वारा दाखिल किए गए अंतिम संशोधित प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।

वीपीटी ने अनुस्मारकों के बावजूद उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों की सभी टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी थीं। तथापि, वीपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारियों द्वारा उठाए गए सामान्य मुद्दों पर टिप्पणियां भेजी थीं जिन्हें इस मामले के विश्लेषण से समय विचारार्थ लिया गया है।

- (iii) इस मामले के विश्लेषण की कार्यवाही करने से पूर्व, यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराया वीपीटी द्वारा 31 जोनों के लिए दाखिल प्रस्ताव पर आधारित है। वीपीटी ने बताया है कि उसकी मौजूदा भूमि के 31 जोनों में वर्गीकृत को उपयोग तथा स्थान के आधार पर मौजूदा कार्यवाहियों में 11 जोनों (अर्थात् 1 नए जोन लंकेलापालेम सहित 12 उप जोन) में पुनःवर्गीकृत किया गया है। इस प्रकार, संक्षेप में मौजूदा प्रस्ताव में, पत्तन ने अपने भूमि के मौजूदा 31 जोनों को 12 जोनों में पुनःवर्गीकरण के बाद पट्टा किराया का संशोधन प्रस्तावित किया है जिसमें लंकेलापालेम में एक नया जोन शामिल है। पुनः बनाए गए जोन क्षेत्र, जिसके लिए पट्टा किराये का संशोधन प्रस्तावित किया गया है, नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	वीपीटी द्वारा पुनः जोन बनाए जाने के बाद जोन
1	जेड 1 मुख्य परिचालन क्षेत्र
2	जेड 1 बीकोन्वेंट जंक्शन के निकट
3	जेड 2 फिशिंग हारबर
4	जेड 3 पहाड़ी क्षेत्र
5	जेड 4 औद्योगिक क्षेत्र
6	जेड 5 एअरपोर्ट क्षेत्र में
7	जेड 6 निकट राष्ट्रीय राजमार्ग
8	जेड 7 राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर
9	जेड 8 सालगरामापुरम
10	जेड 9 हारबर पार्क क्षेत्र
11	जेड 10 भीमलीपट्टनम
12	जेड 11 लंकेलापालेम

उक्त पुनः जोन बनाए जाने पर एलएसी द्वारा विचार किया गया है और तत्पश्चात वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित करते समय 10 अक्टूबर 2015 को हुई अपनी बोर्ड बैठक में अनुमोदित किया गया था। वीपीटी ने भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) की टिप्पणियों पर प्रतिसाद देते समय कहा था कि उसने इस प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए भूमि के वर्गीकरण का प्रस्ताव किया है। पत्तन न्यास भूमि को जोनों में बांटने तथा वर्गीकरण का विशेषाधिकार होता है और यह इस प्राधिकरण के डोमेन में नहीं आता है। उपर्युक्त के

मददेनजर तथा स्वीकार करते हुए कि पत्तन भूमि का पुनः जोन बनाना वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और यह भी स्वीकार करते हुए कि अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों जैसे विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन आदि ने पत्तन भूमियों को पुनः जोनों में बदलने का स्वागत किया था, यह प्राधिकरण पुनः जोनों में परिवर्तित पत्तन भूमियों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु पत्तन के प्रस्ताव पर आगे की कार्यवाही करने का निर्णय करता है।

(iv) (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में बाजार मूल्य तथा पत्तन भूखंडों के अद्यतन दरमान निर्धारित करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है।

(ख) संशोधित भूमि दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाएगा जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे।

पत्तन ने उपाध्यक्ष, वीपीटी की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया था जिसमें अन्य सदस्य अर्थात् मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक प्रभारी, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी, उप संपदा प्रबंधक शामिल हैं। एलएसी की अनुवर्ती रिपोर्ट दिनांक 6 जून, 2016 में भी जिसने अपनी पूर्व अनुशंसा की समीक्षा की थी जिसमें समान संघटन था। इस प्रकार, वीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के निरूपण के विनिर्दिष्ट का पालन किया था।

(ग) 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी पांच कारकों जैसे (i) राज्य सरकार रेडी रिकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन के पड़ोस (पत्तन के पड़ोस का निर्णय तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा किया जाता है) में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान की जाए, के उच्चतम को ध्यान में रखते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो दिशानिर्देश उसके कारणों को लिखित में दर्ज किए जाने की अपेक्षा करते हैं।

2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) और (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के अद्यतन दरमान के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव दाखिल करेगा जिसे 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में विनिर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों के उच्चतम को को सामान्यतः को ध्यान में रखा जाता है।

भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, वीपीटी ने तीन कारकों अर्थात् (i) आधार वर्ष 2013 के लिए आंध्र प्रदेश राज्य सरकार का रेडी रिकनर, (ii) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2010-11, 2011-12 और 2012-13 में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर और (iii) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर पर विचार किया था।

समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमियों की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के कारक के संबंध में, एलएसी ने देखा था कि पिछले 3 वर्षों में वीपीटी में कोई निविदाएं/नीलामियां नहीं की गई थीं और इसलिए दर्ज किया गया था कि भूमि मूल्यांकन इस विकल्प के अधीन उपलब्ध नहीं है। पांचवें कारक अर्थात् कोई अन्य प्रासंगिक कारक के संबंध में, एलएसी ने दर्ज किया था कि भूमि का बाजार मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है।

यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मौजूदा पट्टा किराया एकसमान पट्टा किराया निर्धारित करता है। यह पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए पिछले प्रस्ताव पर आधारित है। वर्तमान प्रस्ताव में, पत्तन ने प्रत्येक प्रयोजनों अर्थात् (क) आवासीय, (ख) वाणिज्यिक और (ग) औद्योगिक प्रयोजनों के लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। भूमि मूल्यांकन आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए मूल्यांकित किया गया है। पत्तन ने अपने प्रस्ताव में कहा है कि भूमि का बाजार मूल्य भूमि उपयोग योजना में उपयोग तथा स्थान आदि के आधार पर वर्गीकृत किया है। भूमि के उपयोग का प्रयोजन औद्योगिक, वाणिज्यिक, आवासीय, कार्गो स्टोकिंग प्रयोजन रूप में वर्गीकृत किया गया है और जोन/भूमि पार्सल के उपयोग पर विचार करते हुए उपयुक्त समायोजन शामिल किया गया है। एलएसी ने ऊपर विनिर्दिष्ट तीन प्रयोजनों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से भूमि के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये की अनुशंसा की थी और इसे इसके बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया था।

(घ) प्रथम विकल्प के अधीन, आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार अधिकतम तथा न्यूनतम भूमि मूल्य, पत्तन की भूमियों की समीपवर्ती भूमि के लिए, उपायुक्त, विशाखापत्तनम द्वारा उपलब्ध करवाए गए आंध्र प्रदेश राज्य सरकार रेडी रिकनर (डीआरए दरें), 2.13 के आधार पर विचार किए बताए गए हैं।

(ङ) दूसरे विकल्प के अधीन, संयुक्त उप पंजीयक कार्यालय में पत्तन की समीपवर्ती भूमि में पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2010-11, 2011-12 और 2012-13 में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की उच्चतम दर के आधार पर भूमि मूल्यों पर विचार किया गया है।

(च) तीसरे विकल्प के अधीन, वीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के प्रयोजन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के रूप में मै राकेश नरुला एंड कम्पनी को नियुक्त किया था। पत्तन ने मै0 राकेश नरुला एंड कम्पनी के मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भी भेजी थी।

वीपीटी के प्रस्ताव से यह देखा गया है कि राज्य सरकार रेडी रिकनर में तीन प्रयोजनों अर्थात् आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक के लिए भूमि का न्यूनतम और अधिकतम मूल्य है। मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा गया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने तीन प्रयोजनों के प्रत्येक के लिए भूमि के राज्य सरकार रेडी रिकनर को लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य मूल्यांकित किया था और भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा था तथा उक्त तीन प्रयोजनों के लिए भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा करते समय उपयुक्त छूट कारक भी लागू किया था।

वीपीटी ने बताया है कि 11 जोनों के भूमि मूल्यांकन पर पहुंचने के समय इन कारकों के लिए छूट/प्रीमियम जोड़ने की विधिवत अनुमति देते हुए 11 जोनों के लिए बाजार दरों पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने कारकों जैसे 1. पत्तन/अवसंरचना विकास -सड़क और रेल संपर्क से दूरी, 2. उपयोग (आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक रूप में विकास स्तर) का प्रयोजन, 3. निचला क्षेत्र (जल संचयन), 4. प्लॉट का आकार, 5. प्रत्येक जोन की मुख्य विशेषताएं पर विचार किया है:

- (i) वीपीटी की चारदीवारियों के बाहर और भीतर फ्रीहोल्ड भूमि के साथ तुलना में स्वामित्व परिवर्तनों की प्रकृति के रूप में 25 प्रतिशत की छूट लागू की गई है।
- (ii) वीपीटी की भूमि के लिए दर पर पहुंचने के लिए 30 प्रतिशत की छूट लागू की गई है क्योंकि जेएसआरओ दरें सामान्य जनसुविधाओं और सुविधाओं की कटौती के बाद निर्धारित की गई है।
- (iii) बेहतर स्थान और विकास अवस्था के लिए आवासीय तथा वाणिज्यिक भूमि के अनुमानित मूल्य पर 5 प्रतिशत/10 प्रतिशत/25 प्रतिशत का उपयुक्त प्रीमियम लागू किया गया है।
- (iv) सार्वजनिक सड़क संपर्क और शहर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग से निकटता के रूप में बेहतर स्थान वाली भूमि के अनुमानित औद्योगिक मूल्य पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा 10 प्रतिशत/25 प्रतिशत/30 प्रतिशत का उपयुक्त प्रीमियम लागू किया जाता है।
- (v) भूमि का बाजार मूल्य भूमि उपयोग योजना में उपयोग तथा स्थान आदि के आधार पर वर्गीकृत किया गया है। भूमि के उपयोग का प्रयोजन औद्योगिक, वाणिज्यिक, आवासीय, कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन रूप में वर्गीकृत किया गया है और जोन/भूमि पार्सल के उपयोग पर विचार करते हुए उपयुक्त समायोजन किए गए हैं।
- (v) 2008-2013 के लिए भूमि मूल्यांकन एकड़ आधार पर किया गया था। जबकि अब वीपीटी भूमि मूल्यांकन के लिए वर्ग गज आधार में परिवर्तित हो गया है, जिसके परिणामस्वरूप असामान्य वृद्धि हुई, जैसाकि विशाखापत्तन स्टीवडोर्स एसोसिएशन द्वारा देखा गया है। इस संबंध में, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि एकड़ आधार पर भूमि का मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है। इसके अलावा, पत्तनने यह भी बताया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने प्लॉट के आकार के लिए छूट दी है। इसलिए, वीएसए द्वारा कही गई बात का पत्तन द्वारा जवाब दिया गया है।
- (vi) एलएसी ने एमओएस से प्राप्त डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जून, 2015 के नोट को भी लिया था जिसमें बताया गया है कि भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने के समय, यह अनिवार्य नहीं है कि एलएसी भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों में से उच्चतम को ले, परन्तु उचित औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन कर सकता है। एलएसी ने यह चिंता भी व्यक्त की थी कि यदि भूमि के उच्चतम मूल्यांकन पर विचार किया जाता है तो पत्तन के कारोबार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। एलएसी ने आखिरकार प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा-दिए गए भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी। वीपीटी ने बताया है कि उसने भूमि के उच्चतम मूल्यांकन को नहीं लिया है। इस प्रकार, इसकी संपदा के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु वीपीटी का प्रस्ताव वीपीटी द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुमोदित यथा-निर्धारित भूमि के बाजार मूल्यों पर आधारित है। एलएसी द्वारा सुविचारित और वीपीटी द्वारा यथा-प्रेषित आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि के बाजार मूल्य की तुलनात्मक स्थिति अनुबंध-1 रूप में संलग्न की गई है। एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के जोन वार बाजार मूल्य नीचे दिए गए हैं:

(रु. में)

श्रेणी		आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक
नए जोन	पुराने जोन	प्रति वर्ग गज	प्रति वर्ग गज	प्रति वर्ग गज
1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र) (कुल सीमा : एकड़ 1370.00)	I – (ए-61 एकड़, बी-88 एकड़, सी -291 एकड़) II-(ए1-170 एकड़, ए2-68 एकड़) VI-(ए-37 एकड़, बी-30 एकड़), VIII-491 एकड़, IX-A-134 एकड़	5600	10900	4500
1बी (निकट कान्वेंट जंक्शन) (कुल सीमा: 185.00 एकड़)	X-(ए-127 एकड़, बी-58 एकड़)	7500	15000	7500
2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र) (कुल सीमा: 152.00 एकड़)	XIV-152 एकड़	6800	9000	5500
3 (पहाड़ी क्षेत्र) (कुल सीमा: 924.00 एकड़)	II- सी -161 एकड़, XV-763 एकड़	2500	एन.ए.	एन.ए.
4 (औद्योगिक क्षेत्र) (कुल सीमा: 2498.00 एकड़)	II-ए3-27 एकड़, II-बी-176 एकड़, III-75 एकड़, III-(ए-6	4900	7600	4000

	एकड़, बी-39 एकड़, बी2-237 एकड़, बी3- 413 एकड़), IV 519 एकड़, IX-बी- 1006 एकड़			
5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अधीन) (कुल सीमा: 747.00 एकड़)	V-115 एकड़, VI-बी- 30 एकड़, VII-431 एकड़, VIII-134 एकड़, IX-बी-37 एकड़	4700	11900	2700
6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र) (कुल सीमा: 816.00 एकड़)	IV-ए-410 एकड़, V- 174 एकड़, VI-बी-29 एकड़, XI-203 एकड़	5700	18600	4000
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर) (कुल सीमा: 30.00)	VI-बी-30 एकड़	4100	11900	2600
8 (सालगरामातुरम क्षेत्र) (कुल सीमा: 269.00 एकड़)	XII-269 एकड़	20000	30000	एन.ए.
9 (हारबर पार्क क्षेत्र) (कुल सीमा: 32.00 एकड़)	XIII-30 एकड़, XIII- A-2 एकड़	36700	41700	एन.ए.
10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 288.00 एकड़)	XVI-288 एकड़	1300	एन.ए.	एन.ए.
11 (लंकेला-पात्रम क्षेत्र) (कुल सीमा: 307.00 एकड़)	नया जोन	1700	एन.ए.	एन.ए.

- (vii) आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक प्रयोजनों के अलावा, वीपीटी ने एलएसी की अनुशंसाओं और वीपीटी के न्यास बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर खुला स्थान (अनपेव्ड), खुला स्थान (पेव्ड) और भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार के लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव भी किया था।

खुला स्थान (अनपेव्ड क्षेत्र) के संबंध में, भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट से यह देखा गया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने रु. 4500 प्रति वर्ग गज की दर से मुख्य परिचालन क्षेत्र के लिए भूमि मूल्य मूल्यांकन किया है। वीपीटी ने बताया है कि खुला स्थान (अनपेव्ड क्षेत्र) के लिए, मौजूदा प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराया भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के आधार पर पत्तन द्वारा दाखिल किए गए पृथक प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कार्गो की खुली स्टेकिंग के लिए रु. 6.21 वर्ग मी./सप्ताह के लाइसेंस शुल्क के अनुरूप है।

कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन की मांग करते समय वीपीटी द्वारा प्रेषित एक पृष्ठ की मूल्यांकन रिपोर्ट जिसमें मुख्य परिचालन क्षेत्र के लिए भूमि मूल्यांकन रु. 4500/- मूल्यांकित किया गया था, मौजूदा प्रस्ताव में वीपीटी द्वारा प्रेषित अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की विस्तृत रिपोर्ट में दिए गए के अनुसार पाया गया है।

- (viii) (क) एलएसी ने भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये की अनुशंसा की है। बोर्ड ने 10 अक्टूबर, 2015 को हुई अपनी बैठक में एलएसी द्वारा यथा-अनुशंसित पट्टा किराया भी अनुमोदित किया था।

(ख) औद्योगिक प्रयोजन के लिए पट्टा किराये के संबंध में, एलएसी ने पहले भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया अनुशंसित किया था जिसे वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। औद्योगिक प्रयोजन के लिए पट्टा किराया एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया था। तथापि, बाद में विभिन्न पट्टाधारियों/उपयोक्ता संगठनों द्वारा उठाई गई आपत्तियों के मद्देनजर वीपीटी से विभिन्न पट्टाधारियों/उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा उठाई गई आपत्तियों के आलोक में प्रस्ताव की पुनः जांच करने का अनुरोध किया गया था।

यह इस परिप्रेक्ष्य में है, एलएसी ने इसके द्वारा पहले अनुशंसित दरों की समीक्षा की थी। एलएसी ने मौजूदा पट्टाधारियों और सरकारी पीएसयू तथा निजी पक्षों से संबंधित सूचना पर विचार तथा विश्लेषण किया था। एलएसी ने नोट किया था कि पुराने पट्टों के मामले में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.3 (क) के अनुसार, जहां पट्टे की शर्तें पूर्वनिर्धारित दरों पर स्वतः नवीकरण विनिर्दिष्ट करती हैं, ऐसे मामलों की बोर्ड द्वारा दरों सहित नवीकरण की ऐसी शर्तों की उपयुक्तता के मद्देनजर मामला दर मामला आधार पर समीक्षा की जाएगी। एलएसी ने यह भी देखा था कि ऐसे मामलों में, अद्यतन बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किरायों में विस्थापित

करने का प्रयास किया जाएगा। एलएसी ने समीक्षा करने के बाद यह मामला परिचर्चा और निर्णय के लिए वीपीटी के न्यासी बोर्ड को भेजा गया था।

- (ग) एलएसी रिपोर्ट की समीक्षा के समय वीपीटी के बोर्ड ने यह देखा था कि किराया जोनों को 31 से मिलाकर 12 करने की वजह से, कुछ जोनों में पट्टा किरायों में असामान्य वृद्धि हुई है। तथापि, वीपीटी बोर्ड ने स्वीकार किया है कि भूमि विशेष के उपयोग के आधार पर विभिन्न जोनों का विलय करने की जरूरत है। विचार करते हुए कि पड़ोसी निजी पत्तनों से वीपीटी के समक्ष पेश आ रही तीव्र प्रतिस्पर्धा है और इसलिए पत्तन यातायात को बनाए रखने तथा आकर्षित बनाने की तत्काल आवश्यकता है, वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने औद्योगिक प्रयोजनों एवं खुले स्थान (पेव्ड), अनपेव्ड और भंडारण शैडों, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के लिए पहले बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये में कटौती की है।

औद्योगिक प्रयोजन के लिए संशोधित प्रस्तावित (कम किए गए) पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए, जब कभी 2008-13 के मामले में पूर्व जोनों के औसत पट्टा किराये और प्रस्तावित पट्टा किराये में अन्तर 50 प्रतिशत से अधिक रहता है तो अन्तर का 50 प्रतिशत और पुरानी पट्टा दर के औसत पर प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए विचार किया गया है। यह इस शर्त के अधीन है कि पट्टा किरायों में वृद्धि 2008-13 दरों के अनुसार पुरानी दरों के औसत के 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। जोन 4 के लिए जहां उपर्युक्त पद्धति का अनुसरण किया जाता है, संशोधित पट्टा किराया पुरानी दर के औसत के 50 प्रतिशत से अधिक होता है, वीपीटी आन्तरिक के 75 प्रतिशत और इसे 2 से विभाजित करते हुए कटौती किए गए पट्टा किराये पर पहुंचा है और इसे प्रस्तावित कम किए गए पट्टा किराया दर पर पहुंचने के लिए 2008-13 के मामले में पूर्व जोनों के औसत पट्टा किराये में जोड़ा गया है। जोन 5 के मामले में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि चूंकि नए जोन में विलयित पुराने जोनों के मौजूदा पट्टा किराये की औसत रु 96.28/वर्ग गज/प्रतिवर्ष होती है जोकि (पुराने) जोनों में से एक अर्थात् VI बी1 के लिए रु 140.34/वर्ग गज/वार्षिक की दर से मौजूदा पट्टा किराये की अपेक्षा कम है, पत्तन ने रु 140.34/वर्ग गज/प्रतिवर्ष के मौजूदा पट्टा किराया को आधार रूप में लिया है और प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत वृद्धि लागू की गई है। औद्योगिक प्रयोजन के लिए कटौती किए गए पट्टा किराये पर पहुंचने हेतु आधार उपर्युक्त पैरा 9.2(iii)(घ)(i) और (ii) और 9.2(viii) में विस्तार से स्पष्ट किया गया है और इसलिए यहां दोहराया नहीं गया है। वीपीटी द्वारा जोन 1बी और जोन 7 औद्योगिक प्रयोजन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये में कोई बदलाव नहीं है क्योंकि इन दो जोनों के लिए पट्टा किराये में वृद्धि 50 प्रतिशत से कम होती है। यह वीपीटी के बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसार है।

इस प्रकार यह देखा गया है कि वीपीटी द्वारा अपने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर दाखिल किए गए संशोधित प्रस्ताव के अनुसार, औद्योगिक प्रयोजन के लिए पट्टा किराये में वृद्धि कम की गई है। इस श्रेणी के लिए संशोधित प्रस्ताव में प्रस्तावित वृद्धि पहले प्रस्तावित 68.5 प्रतिशत से 195.41 प्रतिशत के बीच वृद्धि की तुलना में 6.86 प्रतिशत से 136.82 प्रतिशत के बीच है।

वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने समीक्षा पर आवासीय तथा वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए उनके द्वारा पहले अनुमोदित पट्टा किराये में किसी बदलाव का प्रस्ताव नहीं किया था जोकि भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से एलएसी की अनुशंसा पर आधारित था। इस प्रकार, संक्षेप में, आवासीय तथा वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये में कोई बदलाव नहीं है।

- (घ) संशोधित प्रस्ताव में, जैसाकि पहले बताया गया है, वीपीटी ने खुला स्थान (पेव्ड), खुला स्थान (अनपेव्ड) और भंडारण क्षेत्र, भंडारगृह और ढका हुआ भंडार के लिए पट्टा किराये का भी प्रस्ताव किया है। मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची खुला स्थान (पेव्ड) (अनपेव्ड) और भंडारण क्षेत्र, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के लिए पृथक पट्टा किराया निर्धारित नहीं करती है।

खुला अनपेव्ड क्षेत्र के लिए, मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराया पत्तन द्वारा दाखिल किए गए पृथक प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रु 6.21/वर्ग मी./सप्ताह के लाइसेंस शुल्क के टेंडम में है। इस संबंध में, यह कहना है कि वीपीटी ने 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए लाइसेंस आधार पर वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि के लिए 12 जोनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन हेतु सितम्बर 2014 में प्रस्ताव दाखिल किया था। यह इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 15 जनवरी 2016 द्वारा अनुमोदित किया गया था और 1 जनवरी 2016 से लागू किया गया था तथा 12 जोन में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क की वैधता पांच वर्षों के लिए अर्थात् 31 दिसम्बर 2020 तक निर्धारित की गई थी। उक्त आदेश में रु 6.21/वर्ग मीटर/सप्ताह की दर से अनुमोदित लाइसेंस शुल्क 12 जोनों (पुराने जोन) जोन I-बी, I-सी, II-ए1, II-ए2, IV-ए, VI-बी, VIII, IX-ए, IX-बी, X-ए X-बी और XIV में मुख्य परिचालन क्षेत्र में 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि पर खुला क्षेत्र में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए है। यह अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा रु 4500/वर्ग गज की दर से मूल्यांकित और एलएसी द्वारा अनुशंसित एवं वीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है। वीपीटी द्वारा रु 6.21/वर्ग मी./सप्ताह की दर से प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर आधारित था [अर्थात् 6% * रु 4500 = रु 270/वर्ग गज/वार्षिक जिसे 0.836 का परिवर्तन कारक लागू करते हुए प्रति सप्ताह आधार (रु 270/वर्ग गज/0.836/52 सप्ताह = रु 6.21/वर्ग मी./सप्ताह) पर प्रति वर्ग मी. आधार में परिवर्तित किया गया है]।

एलएसी ने देखा है कि उक्त लाइसेंस (खुला स्थान में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए) कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए केवल लाइसेंस आधार (11 माह से अनाधिक) पर है और पट्टा आधार पर नहीं है। वीपीटी का मौजूदा प्रस्ताव खुला स्थान के लिए पट्टा किराये के अनुमोदन की मांग करता है। मौजूदा प्रस्ताव में, एलएसी ने पहले लाइसेंस आधार पर खुला स्थान में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए इस प्राधिकरण द्वारा पहले से अनुमोदित लाइसेंस शुल्क के बराबर रु 6.21/वर्ग मी./सप्ताह की अनुशंसा की थी। वीपीटी ने मूल प्रस्ताव में सभी नए जोनों जेड1ए, जेडबी, जेड2 से जेड7 में खुला स्थान के लिए एकसमान पट्टा किराये का प्रस्ताव किया था और इसके लिए अनुमोदन मांगा था।

इस प्रकार, खुला अनपेक्ष क्षेत्र के लिए, मौजूदा प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराया लाइसेंस आधार पर खुला स्थान में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क के टेंडम में बताया गया है। केवल अन्तर यह है कि इसे 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए अनुमोदित किया गया था। पत्तन ने जेड1ए, जेडबी, जेड2 से जेड7 तक सभी जोनों में एकसमान रूप से खुला स्थान (अनपेक्ष) के लिए पट्टा किराये के रूप में इसका प्रस्ताव किया था।

जैसाकि पहले बताया गया है, कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन की मांग करते समय वीपीटी द्वारा प्रेषित एक पृष्ठ की मूल्यांकन रिपोर्ट जिसमें प्रमुख परिचालन क्षेत्र के लिए भूमि मूल्यांकन रु0 4500/वर्ग गज पर मूल्यांकित किया गया था जोकि उसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा अब प्रेषित किया गया है।

यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग हेतु लाइसेंस शुल्क के रूप में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रु0 6.21/वर्ग मी./सप्ताह भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए था। वीपीटी ने, एलएसी की अनुशंसा और इसके बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, इसे सभी नए प्रासंगिक जोनों में खुला स्टेकिंग (अनपेक्ष) के लिए पट्टा किराये के रूप में विस्तारित करने का प्रस्ताव किया है।

खुला स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के लिए एलएसी द्वारा सभी जोनों जेड1ए, जेडबी, जेड2 से जेड7 में एकसमान क्रमशः रु0 12.45/वर्ग मी./सप्ताह और रु0 20/वर्ग मी./सप्ताह की दर से पट्टा किराये की अनुशंसा की गई थी। पत्तन से स्पष्ट किया है कि खुला स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडार के लिए पट्टा किराया मामूली पूर्णांकन के बाद खुला स्थान (अनपेक्ष) के लिए इसके द्वारा प्रस्तावित दर का तीन गुना निर्धारित किया गया है। बोर्ड ने एलएसी द्वारा यथा-अनुशंसित पट्टा अनुमोदित किया था और तदनुसार, वीपीटी ने इसका प्रस्ताव किया था।

तत्पश्चात्, वीपीटी ने विभिन्न पट्टाधारियों/उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा उठाई गई आपत्तियों के आलोक में और हमारे अनुरोध पर एलएसी और इसके बोर्ड के पास जाने से पहले दरों की समीक्षा करने की अनुशंसा की थी। जैसाकि पहले बताया गया है, एलएसी ने अपनी टिप्पणियां करने के बाद मामले को परिचर्चा और निर्णय के लिए वीपीटी के न्यासी बोर्ड को भेज दिया था। प्रतिवेदित कारणों से वीपीटी के न्यासी बोर्ड जिसके बारे में पहले बताया गया था, खुला स्थान (अनपेक्ष), खुला स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के पट्टा किराये में कटौती का प्रस्ताव किया था। वीपीटी द्वारा खुला स्थान (अनपेक्ष) के लिए प्रस्तावित संशोधित कम किया गया पट्टा किराया रु0 4.85/वर्ग मी./सप्ताह है। खुले स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों तथा ढके हुए भंडार के लिए, न्यासी बोर्ड ने बोर्ड द्वारा पहले अंगीकृत दृष्टिकोण का अनुसरण करते हुए खुला स्थान (अनपेक्ष) के लिए पट्टा किराये के दो गुना तथा तीन गुना रु0 9.70/वर्ग मी./सप्ताह और रु0 15 वर्ग मी./सप्ताह अनुमोदित किया था। रु0 4.85/वर्ग मी./सप्ताह का तीन गुना रु0 14.55/वर्ग मी./सप्ताह होता है। तथापि, बोर्ड ने अनुमोदित करते समय इसे पूर्णांकित कर रु0 15.00/वर्ग मी./सप्ताह कर दिया था।

खुला स्थान (अनपेक्ष), खुला स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडार के लिए जून 2016 में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित कम किया गया पट्टा किराया दरों को कम करने के लिए उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन/पट्टाधारी की मांग से आता है। चूंकि वीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों का अनुसरण कर रहा है, और संशोधित प्रस्ताव में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित कम किया गया पट्टा किराया दरों को कम करने के लिए उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन/पट्टाधारी की मांग से आता है और बोर्ड द्वारा उद्धरित कारणों से वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, वीपीटी द्वारा अपने संशोधित प्रस्ताव में यथा-प्रस्तावित खुला स्थान (अनपेक्ष), खुला स्थान (पेक्ष) और भंडारण शैडों, भंडारगृहों और ढके हुए भंडार के लिए पट्टा किराया अनुमोदित किया गया है।

(ix) 12 नए जोनों के लिए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित और बोर्ड द्वारा यथा-अनुमोदित 1 अप्रैल, 2013 से लागू अंतिम संशोधित पट्टा किराया निम्नवत् है:-

मद सं.	जोन (क्षेत्र)	आवासीय (रु0 प्रति वर्ग मी. /केलेडर माह अथवा उसका भाग)	वाणिज्यिक (रु0 प्रति वर्ग मी. /केलेडर माह अथवा उसका भाग)	औद्योगिक (रु0 प्रति वर्ग मी. /केलेडर माह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान - अनपेक्ष (रु0 प्रति वर्ग मी. /सप्ताह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान -पेक्ष (रु0 प्रति वर्ग मी. /सप्ताह अथवा उसका भाग)	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार (रु0 प्रति वर्ग मी./ सप्ताह अथवा उसका भाग)
1.	जोन.1 ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	33.49 **	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
2.	जोन.1बी (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	44.85	89.70	44.85	4.85	9.70	15.00
3.	जोन -2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
4.	जोन -3 (पहाड़ी क्षेत्र)	14.95	एन.ए.	11.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
5.	जोन -4 (औद्योगिक क्षेत्र)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
6.	जोन -5 (एयरपोर्ट क्षेत्र में)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
7.	जोन -6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00

8.	जोन -7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर क्षेत्र)	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
9.	जोन -8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	119.60	179.40	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10.	जोन -9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	219.46	249.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
11.	जोन -10 (भीमलीपट्टनम क्षेत्र)	7.77	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
12.	जोन -11 (लंकलपालेम क्षेत्र) (नया क्षेत्र)	10.17	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

** भूमि के बाजार मूल्य का 6% (6% * ₹ 5600 = 336/वर्ग गज/वार्षिक/0.836/12 = ₹ 33.49/ वर्ग मी./माह)

- (x) जैसाकि पहले बताया गया है, यह प्राधिकरण भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए पृथक प्रस्ताव के आधार पर वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित ₹ 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर से 12 जनों में 11 महीनों के लिए खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए मुख्य परिचालन क्षेत्रों के लिए लाइसेंस शुल्क आदेश दिनांक 15 जनवरी 2016 में पहले ही अनुमोदित कर चुका है। वीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए कार्गो स्टेकिंग के लिए क्र.सं. 2 लाइसेंस (भंडार) शुल्क के लिए पृथक प्रस्ताव दाखिल किया था जिसे इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था, क्र.सं. (1) शैडों के लिए लाइसेंस शुल्क और क्र.सं. (3) टी-2 शैड के प्रथम तल के लिए लाइसेंस शुल्क पर लाइसेंस शुल्क के संबंध में, वीपीटी ने एआरआर मॉडल के अधीन प्रशुल्क नीति, 2015 के अधीन सामान्य संशोधन प्रस्ताव में 300 प्रतिशत की वृद्धि का प्रस्ताव किया था। परिणामस्वरूप, लाइसेंस (भंडारण) शुल्क और भंडारगृह प्रभारों का निर्धारण, जिसके लिए दरें "अधिग्रहीत क्षेत्र" आधार पर निर्धारित की गई हैं और "टनभार" आधार पर नहीं, 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों द्वारा शासित किया जाना है। चूंकि वीपीटी ने 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के आधार पर उपर्युक्त दो मदों के लिए लाइसेंस (भंडारण) शुल्क निर्धारित नहीं किए थे, इसलिए इस प्राधिकरण ने इस शर्त के अधीन तदर्थ आधार पर वीपीटी सामान्य संशोधन आदेश सं. टीएएमपी/9/2016-वीपीटी दिनांक 21 जून 2016 में उक्त दो मदों के लिए लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किया था कि वीपीटी भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख के तीन महीनों के भीतर 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार उपर्युक्त दो मदों के लिए लाइसेंस (भंडारण) शुल्क निर्धारित करने के लिए सुविश्लेषित प्रस्ताव तैयार करे। वीपीटी ने अभी तक भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए इन मदों के लिए प्रस्ताव दाखिल नहीं किया है। अतः, वीपीटी को पुनः सलाह दी जाती है कि इस प्राधिकरण द्वारा पारित सामान्य संशोधन आदेश दिनांक 21 जून 2016 में प्रदत्त सलाह का पालन करें।
- (xi) मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची निचले तथा जल भराव वाले क्षेत्रों के मामले में पट्टा किरायों में 25 प्रतिशत की रियायत निर्धारित करती है। मौजूदा पट्टा किराये में 30 प्रतिशत की रियायत इस शर्त के अधीन 50 एकड़ और अधिक की भूमि की बड़ी सीमाओं के मामले में मौजूदा पट्टा किराये में निर्धारित की गई है कि पट्टे पर दिए गए प्लॉटों में पट्टाधारियों द्वारा विकसित सड़क, ड्रेनेज, रोशनी आदि का अन्य पट्टाधारियों और वीपीटी द्वारा संयुक्त रूप से उपयोग किया जाता है। बामर लॉरी एंड कम्पनी लि०, ड्यूराफलेक्स सर्विसस एंड कंस्ट्रक्शन टेक्नोलॉजीस लि. ने इन मौजूदा प्रावधानों को बनाए रखने का अनुरोध किया था। वीपीटी ने स्पष्ट किया था कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए अन्य कारकों के अलावा पत्तन से दूरी/अवसंरचना विकास – सड़क एवं रेल संपर्क, उपयोग का प्रयोजन (आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिकरूप में विकास स्तर), निचला क्षेत्र (जल संचयन), प्लॉट का आकार, प्रत्येक जोन की मुख्य विशेषताएं, निचल क्षेत्र (जल संचयन) जैसे कारक पर विचार किया था और उपयुक्त छूट लागू की गई थी। वीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि भूमि नीति दिशानिर्देश महापत्तन न्यास को मार्शी भूमि के लिए पट्टा किराये में छूट निर्धारित करने का अधिकार नहीं देती है। उपर्युक्त स्थिति के मद्देनजर और वीपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के मद्देनजर, यह प्राधिकरण उक्त दो मौजूदा टिप्पणियों को हटाने के लिए वीपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करता है।
- वीपीटी के बोर्ड ने एलएसी की रिपोर्ट की समीक्षा करने पर, तथापि, यह स्वीकार किया था कि पड़ोसी उद्योगों के मामले में प्रस्तावित दरों में किरायों में असाधारण वृद्धि हुई है। ऐसी स्थिति में, बोर्ड ने 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पत्तन आधारित पड़ोसी उद्योगों के मामले में पट्टा किराये पर 25 प्रतिशत की छूट अनुमोदित की थी। वीपीटी ने, अपने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, संशोधित प्रस्ताव में यह टिप्पणी शामिल करने का प्रस्ताव किया था कि 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पत्तन आधारित पड़ोसी उद्योगों के मामले में वीपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में निर्धारित पट्टा किराये पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान करने का प्रस्ताव किया है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में पत्तन आधारित केपटिव उद्योगों के मामले में पट्टा किराये में छूट प्रदान करने का कोई विनिर्दिष्ट शामिल नहीं किया गया है। चूंकि वीपीटी द्वारा नई प्रस्तावित टिप्पणी केपटिव उद्योगों को प्रोत्साहित करने के लिए है और वीपीटी के बोर्ड का अनुमोदन है, इसलिए इसे वीपीटी द्वारा यथा-प्रस्तावित रूप में ही अनुमोदित किया गया है।
- (xii) रक्षा मंत्रालय के अधीन रक्षा संपदा अधिकारी ने कहा था कि वीपीटी प्राधिकरण भारत सरकार, रक्षा मंत्रालय, जोकि सुरक्षा एजेंसियां हैं, को कोई रियायत दिए बिना दरमान में पूर्ण दरों पर पट्टा किराये वसूल कर रहे हैं। उन्होंने बताया था कि भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी संगठनों को वार्षिक पट्टा किराया के 50 प्रतिशत तक रियायत प्रदान की जा सकती है और इसलिए वीपीटी से वर्ष 2014 में सरकारी नीति के अनुमोदन की तारीख से भारत सरकार, रक्षा मंत्रालय के

लिए 50 प्रतिशत रियायत दर पर विचार करने का अनुरोध किया गया है। वीपीटी ने प्रत्युत्तर में कहा था कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, पत्तन ने सुरक्षा एजेंसियों तथा भारत सरकार के संगठनों को उनके अनुरोध के अनुसार 50 प्रतिशत रियायत देने पर विचार किया है।

इस संदर्भ में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ज) के अनुसार, महापत्तन न्यास द्वारा सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों को वार्षिक पट्टा किराये के 50 प्रतिशत तक ही पट्टा किराये में रियायत प्रदान की जा सकती है। सरकारी विभागों को आबंटित की जाने वाली भूमि के मामले में जो पत्तन के कार्यकलापों जैसे सीमाशुल्क, विद्युत विभाग, स्वास्थ्य विभाग और मुख्य सुरक्षा कार्यकलापों के लिए अनिवार्य होते हैं, पत्तन न्यास द्वारा पट्टा किराये के 75 प्रतिशत तक रियायत देने पर विचार किया जा सकता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में यह भी कहा गया है कि पत्तन कार्यकलापों के लिए मुख्य परिचालन प्रयोजनों के लिए अपेक्षित भूमि के छोटे हिस्से के लिए ऐसी रियायत दी जा सकती है और अन्यथा नहीं। रियायत और मात्रा प्रदान करने का मुद्दा संशोधित भूमि नीति में यथा विनिर्दिष्ट लिखित में कारण दर्ज करने के बाद पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किया जा सकता है।

हालांकि वीपीटी सुरक्षा एजेंसियों और भारत सरकार के संगठनों के पट्टा किराये में 50 प्रतिशत रियायत देने के रक्षा के अनुरोध पर सहमत है, परन्तु इसने किराया अनुसूची में कोई विशिष्ट टिप्पणी निर्धारित नहीं की है। इसके अलावा, वीपीटी ने इसके लिए बोर्ड का अनुमोदन पेश नहीं किया है जोकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार अनिवार्य है। इसलिए, यह प्राधिकरण यह टिप्पणी अपनी ओर से निर्धारित करने की स्थिति में नहीं है। अतः वीपीटी पत्तन द्वारा यथा सहमत और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ज) के अधीन महापत्तन न्यासों को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार पत्तन द्वारा यथा सहमत सुरक्षा एजेंसियों और भारत सरकार के संगठनों को रियायत प्रदान कर सकता है।

(xiii) बामर लॉरी एंड कम्पनी लि. (बीएलसीएल) ने मौजूदा 31 भूमि जोनों को 11 नए भूमि जोनों में पुनःसमूहित करने को स्वीकार करते समय कहा था कि एकसमान पट्टा किराया पर पहुंचने के लिए वही औचित्य लागू करना उपयुक्त नहीं होगा। बीएलसीएल ने बताया है कि उप मृदा स्टराटा और वास्तु भूमि की संपत्तियां, उनके टोपोग्राफी, भूमि स्तर, टेरेन, आकृति, आकार, स्थान, सेवा सुविधाएं, पहुंच सड़क स्थितियां आदि बृहत् भिन्नताओं के लिए आबद्ध हैं जिसका भूमि मूल्यांकन पर सीधे असर पड़ता है। वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि भूमि के मूल्यांकन के लिए, भूमि की विशेषताएं जैसे जल संचयन के साथ भूमि, प्लॉटों के आकार, रेलवे साइडिंग सुविधा के साथ भूमि और पेड क्षेत्र आदि पर अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा विचार किया गया है। जैसाकि वीपीटी द्वारा बताया गया है, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता, जो अपने क्षेत्र में विशेषज्ञ है, ने भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन किया है और विभिन्न कारकों के लिए प्रीमियमों/छूटों पर विचार किया है। एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट को देखा है और भूमि मूल्यांकन की अनुशंसा की है जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। चूंकि वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का पालन करता है, इसलिए यह प्राधिकरण इसे अनुमोदित करने के लिए बाध्य है।

(xiv) विजाग सीपोर्ट प्राइवेट लि0 (वीएसपीएल) और विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन (वीएसए) ने बताया है कि पट्टाधारियों/उद्योगों को आबंटित भूमि का हिस्सा मार्शी था और किसी निर्माण के लिए योग्य नहीं था। पट्टाधारियों/उद्योगों ने इसे उपयोग्य स्थिति में लाने के लिए भूमि के रिक्लमेशन तथा विकास के लिए भारी राशियों का निवेश किया था। उनके अनुसार, भूमि मूल्यांकन में इस कारण पर विचार नहीं किया गया है। इस संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि पत्तन द्वारा सभी पट्टाधारियों को भूमि का आबंटन जैसा और जहां हैं आधार पर किया गया है। वीपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि क्षेत्र को विकसित करने में पट्टाधारियों द्वारा खर्च की गई पूंजी लागत बर्थ/बैकअप क्षेत्र के लिए ही एकमुश्त निवेश है। चूंकि वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता पर आधारित है और इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में है, इसलिए यह प्राधिकरण वीपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करने के लिए बाध्य है।

(xv) मै. एस्सार स्टील ने दावा किया है कि क्षेत्र के गलत वर्गीकरण की वजह से, उन्हें आबंटित भूमि मुख्य परिचालन क्षेत्र में आ गई है जोकि पत्तन गतिविधियों से संबंधित है, जहां की दरें अधिक हैं और भूमि को दोबारा जोनों में बांटने की वजह से पट्टा किराये में 5.5 गुना की वृद्धि हुई है। परन्तु, अन्य उद्योगों अर्थात् एचपीसीएल, कोरोमंडल और आरसीएल आदि के लिए, उनकी भूमि औद्योगिक क्षेत्र में डाली गई है, जहां पट्टा किराये मुख्य परिचालन क्षेत्र के लिए पट्टा किराये की तुलना में कम हैं। इसलिए, मै. एस्सार स्टील ने वीपीटी से क्षेत्र के दोबारा वर्गीकरण का अनुरोध किया है ताकि औद्योगिक क्षेत्र पत्तन भूमियों में अन्य उद्योगों के बराबर लाभ प्राप्त कर सके।

इस संबंध में, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि मै0 एस्सार स्टील मुख्य परिचालन क्षेत्र में स्थित है जिसमें जिला प्राधिकारियों की दरें बहुत अधिक हैं। क्षेत्र बर्थों और चैनलों के समीप स्थित हैं और आयात तथा निर्यात के लिए उपयुक्त हैं। इस क्षेत्र में उद्योगपति अथवा कारोबार करने वाले लोग वीपीटी में बेहतर सुविधाओं का लाभ उठाएंगे। इसके अलावा, पत्तन ने बताया है कि हालांकि बाजार दर उच्च है, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने पत्तन के लिए दर अनुशंसित करने से पहले बाजार मूल्य में 55 प्रतिशत कटौती पर विचार किया है। भूमि के पुनःवर्गीकरण के बारे में मै0 एस्सार स्टील द्वारा कही गई बात के संबंध में, यह दोहराया गया है कि भूमि का वर्गीकरण संबद्ध पत्तन न्यास का विशेषधिकार है। यह इस प्राधिकरण के दायरे में नहीं आता है। प्रस्तावित पट्टा किराया पर पहुंचने के समय एलएसी द्वारा मौजूदा 31 जोनों को 12 जोनों में बदलने पर विचार किया गया है और पुनः जोनों में परिवर्तित क्षेत्र वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।

(xvi) वीसीटीपीएल ने बताया है कि पत्तन शहर में निकटवर्ती क्षेत्रों में भूमि कीमतों के मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किरायों की गणना करने के लिए अंगीकृत कार्यपद्धति की पुनः जांच किए जाने की आवश्यकता है। वीसीटीपीएल का मत है कि पत्तन भूमि मूल रूप से कार्गो के भंडारण के लिए उपयोग की जाती है और इसलिए इसके पट्टा किरायों को निकटवर्ती क्षेत्रों में संपदा किरायों के आधार पर इसके पट्टा किराये निर्धारित करना तर्कसंगत नहीं है। वीसीटीपीएल ने महसूस किया है कि रु. 4.85 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह की दर से संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराया वीसीटीपीएल जैसे दीर्घावधि पट्टा मामलों के लिए बहुत अधिक है जहां भूमि बीओटी योजना के अधीन आबंटित की गई है। वीसीटीपीएल ने बताया है कि न्यूनतम दर पर पट्टा किराया वसूल करने के लिए वीसीटीपीएल जैसे बीओटी परिचालकों के लिए पृथक कार्यपद्धति अंगीकृत किए जाने की

जरूरत नहीं है क्योंकि उपयोग की जा रही भूमि संयोगवश है और कंटेनर स्टैकिंग/भंडारण प्रयोजन के लिए महत्वपूर्ण है तथा वीसीटीपीएल ने बताया है कि वह 18 मार्च, 2016 को वीपीटी में हुई संयुक्त सुनवाई के दौरान इसपर सहमत था। वीसीटीपीएल द्वारा कही गई बात के संबंध में, उपर्युक्त बिन्दु संयुक्त सुनवाई में सहमत बिन्दु है, यह कहना है कि संयुक्त सुनवाई की कार्यवाहियों में इस तरह की कोई बात नहीं है।

वीसीटीपीएल के दावे के संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित भूमि पट्टा किराये अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा के आधार पर निर्धारित किए गए हैं और वास्तविक तथा सही हैं। जैसाकि वीपीटी द्वारा सही कहा गया है, बीओटी परिचालक के लिए भूमि पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में कोई पृथक कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई है। वीपीटी ने कहा है कि महापत्तन न्यास एमओएस द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित नहीं की गई कोई पृथक कार्यपद्धति/सूत्र अंगीकृत नहीं कर सकते। जैसाकि वीपीटी द्वारा सही कहा गया है कि वीपीटी और यह प्राधिकरण दोनों पट्टा किराये के संशोधन के लिए पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी की गई भूमि नीति-2014 के प्रासंगिक प्रावधानों द्वारा शासित होते हैं।

यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यासों की भूमि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करता है। यदि किसी वजह से वीसीटीपीएल द्वारा उठाया गया मामला पट्टा/लाइसेंस अनुबंध से आता है, यह प्राधिकरण कहना चाहता है कि पट्टा/लाइसेंस अनुबंध संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा अलग-अलग पट्टाधारी/लाइसेंसधारी के साथ किया गया है। अतः यह प्राधिकरण अलग-अलग पट्टाधारियों के साथ संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा किए गए अलग-अलग पट्टा अनुबंधों के मामले में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता है।

यह देखा गया है कि वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने नामांकन आधार पर पीपीपी परिचालकों को अतिरिक्त भूमि के आबंटन के लिए दर पर पहुंचने के लिए पृथक नीति पर विचार करने का संकल्प लिया था जिसमें निविदा-सह-नीलामी का सहारा नहीं लिया जा सकता। उपर्युक्त स्थिति पत्तन द्वारा आबंटित (की जाने वाली) अतिरिक्त भूमि के लिए है। तथापि, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पीपीपी परिचालकों को अतिरिक्त भूमि के लिए पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए कोई पृथक कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई है। वीपीटी ने भी मौजूदा प्रस्ताव में ऐसा प्रस्ताव नहीं किया है।

- (xvii) (क) केन्द्रीय भांडागार निगम (सीडब्ल्यूसी) ने वीपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां भेजते समय कहा था कि उन्हें आबंटित 6.9677 एकड़ भूमि कांचेरपालेम में स्थित है जिसके लिए पट्टा किराया 30 वर्षों अर्थात् 17-11-20137 तक के लिए भुगतान किया गया है। सीडब्ल्यूसी ने कहा है कि प्रासंगिक ब्योरां तथा पर्याप्त समय के अभाव में, सीडब्ल्यूसी विशेष टिप्पणी देने की स्थिति में नहीं है और ऐसे जोन के संबंध में जहां सीडब्ल्यूसी सुविधाएं स्थित हैं, के संबंध में जैसे और जब विशिष्ट ब्योरे प्रस्तावित पट्टा किरायों/निर्धारित किए जाने वाले लाइसेंस शुल्क के आधार के साथ उपलब्ध करवाए जाते हैं, तब विशेष टिप्पणियां भेजने का अधिकार सुरक्षित रखता है। वीपीटी ने अनुस्मारक के बावजूद इस बिन्दु पर कोई प्रत्युत्तर नहीं दिया था। सीडब्ल्यूसी द्वारा कही गई बात के संदर्भ में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण को उपलब्ध करवाई गई मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ वीपीटी से यथा प्राप्त सम्पूर्ण प्रस्ताव सीडब्ल्यू सहित सभी अंशधारकों को टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। जुलाई 2016 में पत्तन द्वारा दाखिल किए गए संशोधित प्रस्ताव के संदर्भ में, वीपीटी ने अपना संशोधित प्रस्ताव अपनी वेबसाइट पर डाले जाने और इसके बारे में उपयोक्ताओं/अंशधारकों को सूचित किए जाने की पुष्टि की है। इस मामले में संयुक्त सुनवाई 18 मार्च 2016 को आयोजित की गई थी जहां सीडब्ल्यूसी सहित संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारियों को उनके निवेदनों के लिए आमंत्रित किया गया था। इस प्रकार, अपने विचार भेजने के लिए सीडब्ल्यूसी को पर्याप्त अवसर तथा समय प्रदान किया गया था। इसके अलावा, यह कहना है कि पट्टा किराये का संशोधन समग्र पत्तन भूमि के लिए किया गया है और अलग-अलग पट्टाधारियों/आबंटन/प्लॉट के लिए नहीं किया गया है।

- (ख) बामर लॉरी एंड कम्पनी लि. (बीएलसीएल) ने कहा है कि भूमि मूल्यांकन वीपीटी के समीप क्षेत्र/स्थान में भूमि के मूल्यांकन के आधार पर विभिन्न श्रेणियों के लिए न्यूनतम तथा अधिकतम भूमि मूल्य दर्शाता है, वीपीटी के समीपवर्ती क्षेत्र/स्थान में भूमि के मूल्यांकन के समर्थन में कोई दस्तावेज संलग्न नहीं किया गया है। इसने वीपीटी को यह सलाह देने का अनुरोध किया था कि वीपीटी के समीप क्षेत्र/स्थान में भूमि मूल्यांकन के समर्थन में ये दस्तावेज उपलब्ध करवाए जाएं।

बीएलसीएल द्वारा कही गई बात के संदर्भ में, यह कहना है कि वीपीटी का मूल प्रस्ताव ज्वाइंट केलेक्टर विशाखापत्तनम से आर.सी. सं. 3628/2007 जी1 दिनांक 11 दिसम्बर 2014 द्वारा प्राप्त जोन-वार विशाखापत्तनम पत्तन भूमियों की विभिन्न श्रेणियों के लिए न्यूनतम और अधिकतम भूमि मूल्य दर्शाता विवरण देता है। उक्त विवरण समीपवर्ती/पड़ोस के सर्वेक्षण सं./दरवाजा सं. भी देता है।

- (xviii) भाभा परमाणु अनुसंधान केन्द्र (बीएआरसी) ने कहा है कि वीपीटी द्वारा उन्हें 5 एकड़ भूमि आबंटित की गई थी और बीएआरसी बिना-वापसीयोग्य अपफ्रंट प्रीमियम पहले ही भुगतान कर चुका है। इसलिए, बीएआरसी ने कहा है कि उन्हें मौजूदा संशोधन से छूट दी जानी चाहिए। इस संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित पट्टा संशोधन बीएआरसी पर लागू नहीं होता है क्योंकि उक्त भूमि उन्हें अपफ्रंट मोड पर 2006 से 2036 तक 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई थी। केवल रु. 1/- प्रति वर्ग मी. वार्षिक का न्यूनतम किराया ही अपफ्रंट मोड पर किरायों के भुगतान पर पट्टों के मामले में पट्टा अवधि की समाप्ति तक जारी रहेगा। वीपीटी का यह स्पष्टीकरण बीएआरसी द्वारा किए गए अनुरोध को पूर्णतः संबोधित करता है।

- (xix) हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0 (एचपीसीएल) ने कहा है कि भूमि का 33 प्रतिशत पर्यावरणीय संरक्षण के लिए सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार हरित पट्टी हेतु पत्तन द्वारा अभिचिह्नित किया गया है। यह उद्धरित करते हुए, एचपीसीएल ने तर्क किया है कि उन्हें हरित पट्टी के लिए संयंत्र परिचालनों हेतु 33 प्रतिशत हिस्सा खाली छोड़ना होगा परन्तु इस भूमि के लिए पट्टा किराये किसी अन्य भूमि के बराबर भी देय नहीं है। अतः एचपीसीएल ने अनुरोध किया है कि हरित पट्टी कारक को ध्यान में रखते हुए पट्टा किराया समानुपातिक आधार पर कम किया जाए। इस संबंध में, वीपीटी ने कहा है कि यह केवल 10 प्रतिशत है और यह भी स्पष्ट किया है कि पत्तन अपने पट्टे वाले परिसर में लाइसेंसधारियों द्वारा अनुसूचित

10 प्रतिशत हरियाली के अलावा विभिन्न स्थान पर हरियाली पहले से ही बनाये रखी जा रही है। यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 हरित पट्टी क्षेत्र वाली भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु कोई पृथक कार्यपद्धति निर्धारित नहीं करती है। वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पाया गया है।

मै0 एस्सार स्टील द्वारा कहीं गई बात के संबंध में कि भूमि के पार्सलों में से एक के लिए पट्टा किराये में वृद्धि जहां पट्टा अनुबंध समाप्त हो गया हो, 24 गुना होता है, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि अधिकतम वृद्धि केवल 3 गुना है और 24 गुना नहीं है। यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टा किराया समग्र वीपीटी भूमियों के लिए है और महापत्तन न्यास द्वारा पट्टाधारियों को आबंटित भूमि के अलग-अलग पार्सल के लिए नहीं है।

(xx) वीएसए ने कहा है कि मौजूदा पट्टे की समाप्ति तक, उसके हित सुरक्षित किए जाने चाहिए और अनुरोध किया है कि संशोधित पट्टा किराया मौजूदा पट्टा अनुबंध के समाप्त होने के बाद लागू किया जा सकता है। इस संबंध में, जैसाकि अनुवर्ती अनुच्छेद में बताया जा रहा है, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया लागू पट्टा अनुबंधों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के लिए प्रावधान के अधीन मौजूदा पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों पर लागू होगा और यह वीपीटी को सुनिश्चित करना होगा कि वीपीटी द्वारा प्रदत्त सभी पट्टों/लाइसेंसों में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए उपयुक्त प्रावधान किया गया है।

(xxi) (क) वीपीटी ने वीपीटी परिसर में पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति के लिए प्रभारों की वसूली के लिए प्रावधान शामिल करने का प्रावधान किया है। पत्तन ने पट्टा किराया अनुसूची में निर्धारित औद्योगिक दरों के संबद्ध जोन की श्रेणी पर यथा लागू खुला क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, के लिए निर्धारित दर पर मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली का प्रस्ताव किया है, पाइपलाइनों/कन्वेयरों आदि द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए लागू होगा। प्रस्तावित लेवी जोकि एलएसी की अनुशंसा पर आधारित है और वीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, अनुमोदित किया गया है।

(ख) पत्तन ने एकल पाइपलाइनों, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र का परिकलन करने के बारे में टिप्पणी प्रस्तावित की थी। प्रस्तावित टिप्पणी में कहा गया है कि मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर गणना की जानी चाहिए। बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोगिताओं को यथानुपात आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोगिता स्थापित करते हैं कि भूमितल क्रॉस-कट्टी पाइपलाइनों से ऊपर भूमि क्षेत्र का कच्चा भौतिक रूप से उनके पास नहीं होता है, तो ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बर के 50 प्रतिशत रूप में सुविचारित किया जाना चाहिए। मार्गाधिकार अनुमति को शासित करने वाली प्रस्तावित सामान्य टिप्पणियां संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के साथ संलग्न अनुबंध में निबंधन एवं शर्तों के अनुसार है और इसलिए वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित अनुमोदित किया गया है।

(xxii) वीपीटी ने एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कि जनवरी 2014 में भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित सभी शर्तें, समय-समय पर यथा संशोधित/परिवर्तित, लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/ढके हुए स्थान के आबंटन के मामले में लागू होंगी। प्रस्तावित टिप्पणी में थोड़ा संशोधन किया गया है कि लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/ढके हुए स्थान के आबंटन के मामले में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, और समय-समय पर यथा संशोधित, लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया/मार्गाधिकार प्रभारों को शासित करने वाली सभी शर्तों के अनुसार होंगी।

(xxiii) पत्तन ने टिप्पणी प्रस्तावित की है कि उपर्युक्त निर्धारित दरों में कर और शुल्क शामिल नहीं हैं। समय-समय पर यथा लागू सेवा कर तथा अन्य कर एवं शुल्क अतिरिक्त भुगतान किए जाएंगे। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क सभी महापत्तन न्यासों में कर तथा शुल्कों रहित है। वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित ऐसी टिप्पणी किसी अन्य महापत्तन न्यास के दरमान में निर्धारित नहीं है और इसलिए केवल वीपीटी के मामले में ऐसे निर्धारण की मांग करने वाली कोई असाधारण परिस्थितियां नहीं पाई गई हैं। अतः, प्रस्तावित टिप्पणी निर्धारित नहीं की गई है।

(xxiv) पहले, पत्तन ने एक टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि निर्धारित दरों के अलावा, वीपीटी द्वारा समय-समय पर निर्धारित किए जाने वाले बिजली संस्थापनों पर संस्थापन एवं अनुरक्षण प्रभारों के साथ समय-समय पर वीपीटी द्वारा निर्धारित दरों पर प्रत्येक माह उपभोग किए गए पानी तथा बिजली की लागत सहित जोन दरों के आधार पर भवनों के लिए भी दरें निर्धारित की जाएंगी, उसका भुगतान लाइसेंसधारी/पट्टाधारी द्वारा किया जाएगा। संशोधित प्रस्ताव में, वीपीटी ने वीपीटी द्वारा पहले प्रस्तावित टिप्पणी को वापिस ले लिया है।

(xxv) वीपीटी ने यह टिप्पणी प्रस्तावित की है कि जोन 1ए औद्योगिक दर मौजूदा फर्मों जिसे पहले दरमानों के अनुसार अदायगी कर रहे हैं, के लिए लागू होगी।

11 माह के लिए कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु वीपीटी के प्रस्ताव पर कार्यवाही के दौरान यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है, वीसीटीपीएल ने पत्तन से स्पष्टीकरण मांगा था कि क्या प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क इसके मामले में लागू होगा। अतः वीपीटी से वीपीटी और वीसीटीपीएल के बीच हुए लाइसेंस अनुबंध में प्रावधानों के संदर्भ में वीसीटीपीएल द्वारा उठाए गए पहलू की विशेष रूप से जांच करने का अनुरोध किया गया था।

वीपीटी ने तब कहा था कि वीसीटीपीएल के सिवाय सभी पीपीपी परियोजनाओं के लिए पत्तन दर अनुसूची के आधार पर भूमि आबंटनों के लिए दरों की वसूली कर रहा है। तथापि, वीसीटीपीएल के मामले में, यह दरमान पर आधारित है। वीसीटीपीएल को आबंटन के दौरान प्रचलित दरमान के आधार पर भूमि आबंटित की गई थी। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी करने के बाद, वसूल किए जाने वाले लाइसेंस शुल्क का सम्पूर्ण ढांचा भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधान पर आधारित बदलाव है। वीपीटी ने तब कहा था कि पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश,

2014 के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए निर्धारित प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क वीसीटीपीएल के अल्पावधि/दीर्घावधि पट्टाधारकों/लाइसेंसधारकों के लिए लागू नहीं है।

मौजूदा प्रस्ताव में, वीपीटी ने खुला स्थान (अनपेक्ड), पेक्ड और ढके हुए भंडार के लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है और स्पष्ट रूप से कहा है कि जनवरी 2016 आदेश में अनुमोदित लाइसेंस शुल्क 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर खुला क्षेत्र में कार्गो की अस्थायी स्टैकिंग के लिए था और मौजूदा प्रस्ताव इन तीन श्रेणियों के लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव करता है। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी स्पष्टात्मक प्रकृति की दिखाई देती है, इसलिए इसे अनुमोदित किया गया है।

प्रस्तावित टिप्पणी निर्धारित करते समय, यह प्राधिकरण स्पष्ट करना चाहता है कि यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यास भूमि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क निर्धारित करता है। अतः, यह प्राधिकरण संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा अलग-अलग पट्टाधारियों के साथ किए गए अलग-अलग पट्टा अनुबंधों के मामले में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता है।

(xxvi) वीपीटी ने मूल रूप से यह एक टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि मार्गाधिकार अनुमति प्रदान करने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन्/केबल/कन्व्ेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों की वसूली की जाएगी। उक्त टिप्पणी में यह भी कहा गया है कि यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं होगी जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किया जाएगा। जैसाकि पूर्व अनुच्छेद में बताया गया है, वीपीटी ने मार्गाधिकार प्रभारों से संबंधित कुछ शर्तों का भी प्रस्ताव किया है। संशोधित प्रस्ताव में, वीपीटी ने इन टिप्पणियों को हटाने का प्रस्ताव किया है। किसी मामले में, वीपीटी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों द्वारा शासित किया जाता है और इस संबंध में टिप्पणी पहले ही निर्धारित की गई है।

(xxvii) वीपीटी ने 11 जोनों के लिए संशोधित पट्टा किराये का अनुमोदन 01-04-2013 से मांगा है। यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मौजूदा 31 जोनों और एक नए जोन को पुनः जोनों में बांटना 10 अक्टूबर 2015 को वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। ऐसी स्थिति में, इस प्राधिकरण के लिए यह उपयुक्त नहीं होगा कि नए जोनों के लिए 1 अप्रैल 2013 से पट्टा किराया निर्धारित किया जाए। अतः, नए 11 जोनों के लिए पट्टा किराया न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किए जाने की तारीख अर्थात् 10 अक्टूबर 2015 से अनुमोदित किया गया है। 1 अप्रैल 2013 से 9 अक्टूबर 2013 अवधि के लिए, पट्टा किराया 31 पुराने जोनों को दर्शाते हुए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पर निर्धारित किया गया है। तदनुसार, पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से 9 अक्टूबर 2013 तक की अवधि के लिए पुराने जोनों हेतु अनुसूची 1 ए में निर्धारित किया गया है और वीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया नए जोनों के साथ पुराने जोनों के तदनुसूची निर्धारित किया गया है। पुराने जोनों में, नया जोन 11 लंकैलपालेम वहां नहीं था। नया जोन वीपीटी बोर्ड द्वारा 10 अक्टूबर 2015 को अनुमोदित किया गया था, इसलिए यह अनुसूची 1ए का भाग नहीं होगा।

अनुसूची 1बी में, पट्टा किराया वीपीटी द्वारा प्रस्तावित पुनः जोनों में बांटने के आधार पर 11 जोनों के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया गया है और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। अनुसूची 1बी के लिए पट्टा किराये की प्रभावी तारीख 10 अक्टूबर 2015 अर्थात् पुनः जोनों में बांटने के लिए न्यासी बोर्ड के अनुमोदन की तारीख से निर्धारित किया गया है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, वीपीटी द्वारा निर्धारित पट्टा किराया में 1 अप्रैल 2014 और 1 अप्रैल 2015 को लागू वीपीटी द्वारा प्रस्तावित 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए बढ़ाया गया है।

(xxviii) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18 (ग) और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13 (ग) पत्तन को वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने का लचीलापन देता है जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं हो सकता। पत्तन ने टिप्पणी प्रस्तावित की है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत में दरमाने के लागू होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद स्वतः ही 2 प्रतिशत (संयोजनीय) की वार्षिक वृद्धि हो जाएगी। आधार दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के पांच वर्षों बाद संशोधित की जाएंगी। ऐसा संशोधित किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से लागू होगा। चूंकि पट्टा किराया में 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि एलएसी द्वारा अनुशासित की गई है और बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई है तथा संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के अनुसार पाई गई है, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी थोड़े परिवर्तन के साथ अनुमोदित की गई है जोकि निम्नवत् है:-

(क) जैसाकि पहले बताया गया है, वीपीटी ने 1 अप्रैल, 2013 से पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन की मांग की है जोकि स्पष्ट किए गए कारणों से अनुमोदित किया गया है।

स्पष्टता के लिए, यह कहने की बजाय कि पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना के अनुसार कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से लागू होगा और 2 प्रतिशत वार्षिक (संयोजनीय) की स्वतः वृद्धि के अधीन हैं, टिप्पणी को इस प्रकार संशोधित किया गया है कि अनुसूची 1ए में निर्धारित आधार पट्टा किराया 1 अप्रैल, 2013 से 9 अक्टूबर, 2015 तक लागू होगा और प्रथम अनुसूची 1ए, जो पुराने जोनों के लिए पट्टा किराया निर्धारित करता है, में 1 अप्रैल, 2014 और 1 अप्रैल, 2015 को 2 प्रतिशत वार्षिक (संयोजनीय) के स्वतः वृद्धि के अधीन हैं।

अनुसूची 1बी में निर्धारित पट्टा किराये के संबंध में, टिप्पणी में विशेष रूप से बताया गया है कि अनुसूची 1बी में नए 11 जोनों के लिए निर्धारित पट्टा किराया के लिए पट्टा किराये में अगली वार्षिक वृद्धि विसंगति से बचने के लिए 1 अप्रैल, 2016 से अप्रैल 2017 होगी।

(ख) वीपीटी द्वारा टिप्पणी में प्रस्तावित शब्दावली “आरक्षित कीमत के रूप में” को हटाने का प्रस्ताव किया गया है क्योंकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को पट्टा किराया निर्धारित करने का अधिकार देते हैं।

(xxix) (क) वीपीटी का प्रस्ताव 1 अप्रैल, 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए दरों के अनुमोदन की मांग करता है। स्टील अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड, वीएसए ने संशोधित पट्टा किराया पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करने का अनुरोध किया था।

उल्लेखनीय है कि, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण के लिए है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की भूमि के लिए पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति

दिशानिर्देशों द्वारा बाध्य है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (ग) विनिर्दिष्ट करता है कि दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किए जाएंगे।

जून 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि दरें 1 अप्रैल, 2008 से प्रभावी हैं और दरमान की पांच वर्षों के बाद समीक्षा की जाएगी। स्थिति कि वीपीटी के भूखंडों के लिए पट्टा किरायों की पांच वर्षों की समाप्ति अर्थात् 1 अप्रैल 2013 के बाद समीक्षा की जाएगी, यह सभी अंशधारकों की जानकारी में है। तदनुसार, वीपीटी ने पंचवर्षीय 2013-18 के लिए 1 अप्रैल, 2013 से पूर्वव्यापी प्रभावसे संशोधित दरों के अनुमोदन की मांग की है।

इस संबंध में स्पष्ट सरकारी दिशानिर्देशों के मद्देनजर, और यह स्वीकार करते हुए कि पूर्वकाल में निर्धारित पट्टा किराये वीपीटी के प्रस्ताव के आधार पूर्वव्यापी प्रभाव से है, पूर्वव्यापी प्रभाव से वीपीटी में पट्टा किरायों के संशोधन पर विचार करने के लिए वीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है जबकि यह प्राधिकरण साधारणतः दरों का पूर्वव्यापी निर्धारण नहीं किया जाता है। तदनुसार, इस संबंध में अंशधारकों की आपत्ति को खारिज किया गया है। पंचवर्षीय 2008-2013 के लिए अनुमोदित संशोधित दरें 1 अप्रैल, 2013 से लागू होंगी। इसलिए किराया अनुसूची में इसके लिए एक उपयुक्त टिप्पणी शामिल की गई है कि पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए अनुमोदित संशोधित किराया 1 अप्रैल, 2013 से लागू होगा और 31 मार्च, 2018 तक वैध रहेगा।

वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यह दृष्टिकोण न केवल वीपीटी के मामले में अनुसरित किया जा रहा है अपितु अन्य महापत्तन न्यासों में भी अनुसरित किया गया है। वी.ओ. चिदम्बरनार पत्तन न्यास के मामले में, दो पंचवर्षीय 2007-2012 और 2013-2017 के लिए इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/6/2012-वीओसीपीटी दिनांक 4 अप्रैल, 2014 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया को क्रमशः दो पंचवर्षीय के लिए 1 जुलाई, 2007 और 1 जुलाई, 2012 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था।

न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास के मामले में आदेश सं. टीएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून, 2010 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया को भी 20 फरवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एनएमपीटी के उक्त आदेश को कुछ उपयोक्ताओं/पट्टाधारियों ने मुख्य रूप से इस प्राधिकरण द्वारा दिए गए पूर्वव्यापी प्रभाव के मद्देनजर माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय में चुनौती दी थी। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 28 जून, 2013 द्वारा इस मामले में उपयोक्ताओं/पट्टाधारियों द्वारा दायर सभी रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया था और पूर्वव्यापी संशोधन के लिए इस प्राधिकरण के आदेश को बनाये रखा था तथा पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित पट्टा किरायों के लिए इस प्राधिकरण के आदेश के आधार पर एनएमपीटी द्वारा की गई मांग को भी बनाये रखा था। हालांकि इस मामले में अपील की गई है, परन्तु उच्चतर न्यायालय ने एकल न्यायाधीश के आदेश पर रोक नहीं लगाई है।

तथापि, यह स्वीकार करते हुए कि वीपीटी भूमियों का पुनः जोनों में बांटना केवल वीपीटी बोर्ड द्वारा 10 अक्टूबर, 2015 को अनुमोदित किया गया था, यह प्राधिकरण 1 अप्रैल, 2013 से 9 अक्टूबर, 2015 तक की अवधि के लिए नए जोनों हेतु पट्टा किराया निर्धारित करने की स्थिति में नहीं है। इसलिए, यह प्राधिकरण दरों में बिना कोई बदलाव किए पट्टा किराये की दो अनुसूचियां अर्थात् (क). 1 अप्रैल, 2013 से 9 अक्टूबर, 2015 तक की अवधि के लिए पुराने जोनों के अनुसार अनुसूची 1ए-संशोधित पट्टा किराया (ख) 10 अक्टूबर, 2015 से पट्टा किराये की वैधता अर्थात् 31 मार्च, 2018 तक नए जोनों के अनुसार अनुसूची 1बी-संशोधित पट्टा किराया अनुमोदित करता है।

- (ख) यह भी पूरी तरह से स्पष्ट किया गया है कि वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए संशोधित प्रस्ताव के आधार पर 1 अप्रैल, 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें इस शर्त के अधीन मौजूदा पट्टों में लागू कर सकता है कि चालू पट्टा अनुबंधों में सहमत किरायों के आवधिक संशोधन के लिए प्रावधान किया जाएगा और वीपीटी को यह सुनिश्चित करना होगा कि वीपीटी द्वारा प्रदत्त सभी पट्टों/लाइसेंसों में पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी संशोधन के संबंध में उपयुक्त प्रावधान शामिल किया जाएगा।

18. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण **अनुबंध-II** रूप में संलग्न शर्तों सहित वीपीटी के विभिन्न जोनों में भूमियों के लिए संशोधित पट्टा किराये अनुमोदित करता है। संशोधित पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से पट्टा किराये की वैधता अर्थात् 31 मार्च 2018 तक लागू रहेगा।

19. वीपीटी को निदेश दिया जाता है कि पट्टा किराया अनुसूची को तदनुसार संशोधित करे।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./357/16]

अनुबंध I

एलएसी द्वारा विभिन्न विकल्प विचार के अधीन भूमि के बाजार मूल्य का विवरण

अवधि		राज्य सरकार ऐसी दिक्कत के अनुसार - बाजार मूल्य प्रति वर्ग गज (१०) (2013) (1)						पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की उच्चतम दर (सर्वोच्च उच्चतम बाजार मूल्य प्रति वर्ग गज (१०)) [2]															उच्चतम स्वीकृत विविध-सह-कार्यार्थ दर (3)	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता दर प्रति वर्ग गज (१०) 2013 (4)			कोई अन्य कारक (5)	टीएएससी (संशोधन) 2013 के अनुसार (2) प्रतिवर्ष प्रत्येक वर्ष के बाद)			
प्रकार		आवासीय		वाणिज्यिक		औद्योगिक		2010-11					2011-12					2012-13					उपलब्ध नहीं	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	उपलब्ध नहीं	आवासीय			
नए जेन	पुराने जेन	न्यूनतम	अधिकतम	न्यूनतम	अधिकतम	न्यूनतम	अधिकतम	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	उपलब्ध नहीं				उपलब्ध नहीं	न्यूनतम	अधिकतम					
1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र) (कुल सीमा रु एकड़ 1370.00)	I-(ए-61 एकड़, बी-88 एकड़, सी -291 एकड़)	7000	15000	11000	30000	10000	***	5500	12000	15000	25000	***	***	5500	12000	15000	25000	***	***	9000	15000	20000	30000	***	***		5600	10900	4500	1515	3340
	II-(ए1-170 एकड़, ए2-68 एकड़)																														
	VI-(ए-37 एकड़, बी-30 एकड़)																														
	VIII-491 एकड़, IX-ए-134 एडीएम																														
	किराये	420	900	660	1800	600	***	330	720	900	1500	***	***	330	720	900	1500	***	***	540	900	1200	1800	***	***		336	654	270	91	200
1बी (मिडल कंस्ट्रक्शन जंक्शन) (कुल सीमा एकड़ 185.00)	X-(क-127, बी-58)	15000	***	30000	***	10000 (जोन 1ए दर)	***	12000	***	25000	***	***	***	12000	***	25000	***	***	***	15000	***	30000	***	***	***		7500	15000	7500	7157	***
	किराये	900	***	1800	***	600	***	720	***	1500	***	***	***	720	***	1500	***	***	***	900	***	1800	***	***	***		450	900	450	429	***
2 (किशिंग हायर क्षेत्र) (कुल सीमा एकड़ 152.00)	XIV-152	15000	***	20000	***	***	***	12000	***	***	***	***	***	12000	***	15000	***	***	***	15000	***	20000	***	***	***		6800	9000	5500	2535	***
	किराये	900	***	1200	***	***	***	720	***	***	***	***	***	720	***	900	***	***	***	900	***	1200	***	***	***		408	540	330	152	***
3 (गहरी क्षेत्र) (कुल सीमा एकड़ 924.00)	II-सी-161, XV-763	2500	7000	***	***	10000	***	4200	5500	***	***	***	***	4500	5500	***	***	***	***	5500	***	***	***	***	***		2500	एन.ए.	एन.ए.	1192	1432
	किराये	150	420	***	***	600	***	252	330	***	***	***	***	270	330	***	***	***	***	330	***	***	***	***	***		150	एन.ए.	एन.ए.	72	86
4 (औद्योगिक क्षेत्र) (कुल सीमा एकड़ 2498.00)	II-ए3-27, II-बी-176, III-75, III-(ए-6, बी1-39, बी2-237, बी3-413), IV-519, IX-बी-1006	5500	15000	11000	30000	6000	10000	4200	10000	25000	***	***	***	4200	10000	25000	***	***	***	4200	10000	30000	***	***	***		4900	7600	4000	1192	1640
	किराये	330	900	660	1800	360	600	252	600	1500	***	***	***	252	600	1500	***	***	***	252	600	1800	***	***	***		294	456	240	72	98
5 (एक्सप्लैंड क्षेत्र अर्धनगरी) (कुल सीमा एकड़ 747.00)	V-115, VI-बी-30, VII-431, VIII-134, IX-बी-37	5500	15000	25000	28000	6000	***	4200	12000	14440	18200	***	***	4200	12000	18000	20000	***	***	4200	15000	25000	28000	***	***		4700	11900	2700	1252	2367
	किराये	330	900	1500	1680	360	***	252	720	866	1092	***	***	252	720	1080	1200	***	***	252	900	1500	1680	***	***		282	714	162	75	142
6 (मिडल राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र) (कुल सीमा एकड़ 816.00)	IV-ए410, V-174, VI-ख-29, XI-203	2500	15000	25000	28000	5500	6000	900	8200	14440	18200	10000	***	1500	11000	18000	20000	***	***	2500	15000	25000	28000	***	***		5700	18600	4000	1252	2367
	किराये	150	900	1500	1680	330	360	54	492	866	1092	600	***	90	660	1080	1200	***	***	150	900	1500	1680	***	***		342	1116	240	75	142

7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ा) (कुल सीमा: एकड़ 30.00)	VI-ख-30	9000	***	***	***	***	6000	***	***	***	***	***	6000	***	***	***	***	9000	***	***	***	***	***		4100	11900	2600		2367	***	
	किराये	540	***	***	***	***	360	***	***	***	***	360	***	***	***	***	540	***	***	***	***	***	246		714	156	142		***		
8 (सालगढ़मपुरम क्षेत्र) (कुल सीमा: एकड़ 269.00)	XII-269	18000	32000	40000	***	एन.ए.	एन.ए.	12000	20000	***	***	***	12000	20000	***	***	***	18000	32000	40000	***	***	***		20000	30000	एन.ए.		2863	***	
	किराये	1080	1920	2400	***	एन.ए.	एन.ए.	720	1200	***	***	***	7200	1200	***	***	***	1080	1920	2400	***	***	***		1200	1800	एन.ए.		172	***	
9 (शारदर घाट क्षेत्र) (कुल सीमा: एकड़ 32.00)	XIII-30,	30000	50000	35000	55000	एन.ए.	एन.ए.	***	***	21000	45000	***	***	21000	25000	25000	45000	***	***	30000	***	35000	55000	***	***	36700	41700	एन.ए.		4921	5487
	XIII-र-2					एन.ए.	एन.ए.																	एन.ए.							
	किराये	1800	3000	2100	3300	एन.ए.	एन.ए.	***	***	1260	2700	***	***	1260	1500	1500	2700	***	***	1800	***	2100	3300	***	***	2202	2502	एन.ए.	295	329	
10 (सिमिली पट्टनम क्षेत्र) (कुल सीमा: एकड़ 288.00)	XVI-288	2800	***	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	1300	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	
	किराये	168	***	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	78	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	
11 (संकेला-पाटेल क्षेत्र) (कुल सीमा: एकड़ 307.00)	नया जोन – 307	1500	6000	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	1700	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	
	किराये	90	360	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	102	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	

अनुबंध - II

1ए – विशाखापत्तनम पत्तन न्यास भूमि के पट्टा किराये की अनुसूची
सामान्य शर्त (2) के अनुसार वार्षिक वृद्धि के अधीन 1-4-2013 से 9-10-2015 तक पुराने जोनों के लिए

श्रेणी		पट्टा किराया 1-4-2013 से 9-10-2015 तक					
पुराना जोन सं.	नया जोन सं. (संदर्भ के लिए)	आवासीय (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति माह अथवा उसका भाग)	वाणिज्यिक (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति माह अथवा उसका भाग)	औद्योगिक (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति माह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान अनपेक्षित (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)
I-ए	1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-बी		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-सी		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-ए1		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-ए2		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-ए		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-बी		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VIII		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
IX-ए		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
X-ए	1बी	44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
X-बी	(निकट काबूट जंक्शन)	44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
XIV	2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
II-सी	3 (पहाड़ी क्षेत्र)	14.95	एन.ए.	11.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
XV		14.95	एन.ए.	11.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
II-ए3	4 (औद्योगिक क्षेत्र)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
II-ई		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-ए		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-बी1		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-बी2		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-बी3		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IV		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IX-बी		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
V	5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अधीन)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VI-बी		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VIII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IX-बी		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IV-ए	6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
V		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-बी		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
XI		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-बी	7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
XII	8 (सालगरामातुरम क्षेत्र)	119.60	179.4	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
XIII	9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	219.46	249.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
XIIIए		219.46	249.36	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
XVI	10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र)	7.77	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

1बी विशाखापट्टनम पत्तन न्यास भूमि के पट्टा किराए की अनुसूची नए जोनों के लिए 10-10-2015 से

नया जोन सं.	पट्टा किराया 10-10-2015 से					
	आवासीय (रु० में प्रति वर्ग मी. /प्रति माह अथवा उसका भाग)	वाणिज्यिक (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति माह अथवा उसका भाग)	औद्योगिक (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति माह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)	खुला स्थान अनपेक्ष (रु० में प्रति वर्ग मी./प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)	भंडारण शैड, भंडारगृह और ढके हुए भंडार (रु० में प्रति वर्ग मी. /प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग)
1ए (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	34.84	67.81	21.88	5.05	10.09	15.66
1बी (निकट कान्वेंट जंक्शन)	46.66	93.32	46.66	5.05	10.09	15.66
2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	42.30	55.99	24.89	5.05	10.09	15.66
3 (पहाड़ी क्षेत्र)	15.55	एन.ए.	11.82	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	30.48	47.29	14.62	5.05	10.09	15.66
5 (एअरपोर्ट क्षेत्र के अधीन)	29.25	74.03	14.83	5.05	10.09	15.66
6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	35.47	115.72	17.73	5.05	10.09	15.66
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	25.51	74.03	16.18	5.05	10.09	15.66
8 (सालगरामातुरम क्षेत्र)	124.43	186.65	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	228.33	259.43	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
10 (भीमिलीपात्रम क्षेत्र)	8.08	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.
11 (लंकेलापालेम क्षेत्र)	10.58	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

1 सी – वीपीटी परिसर में पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति के लिए प्रभार:

पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार: उपर्युक्त मान-1 में उल्लिखित औद्योगिक दरों के संबद्ध जोन की श्रेणी के लिए यथा लागू दर, जैसी भी स्थिति हो, पाइपलाइनों/कन्येयों आदि द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए।

टिप्पणी: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर गणना की जाएगी। बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्येयर स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्येयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यथानुपात आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर भूमि क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके पास नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बाई के 50 प्रतिशत रूप में सुविचारित किया जाना चाहिए।

सामान्य शर्तें:-

- (1). पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क मार्गाधिकार प्रभारों को शासित करने वाली सभी शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों और लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/ढके हुए स्थान के आबंटन के मामले में समय-समय पर यथा संशोधित के अनुसार होनी चाहिए।
- (2). अनुसूची 1ए में निर्धारित पट्टा किराये 1 अप्रैल 2013 से 9 अक्टूबर 2015 तक लागू हैं और 1 अप्रैल 2014 और 1 अप्रैल 2015 को 2 प्रतिशत वार्षिक (संयोजनीय) की स्वतः वृद्धि के अधीन हैं।
- (3). अनुसूची 1बी में पट्टा किराये 10 अक्टूबर 2015 से लागू हैं और 1 अप्रैल 2016 और 1 अप्रैल 2017 को 2 प्रतिशत वार्षिक (संयोजनीय) की स्वतः वृद्धि के अधीन हैं।
- (4). उपर्युक्त अनुसूचियों में निर्धारित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 01-04-2018 से संशोधित किया जाएगा।
- (5). जोन 1ए औद्योगिक दर मौजूदा फर्मों के लिए लागू होगी जो पहले दरमानों के अनुसार अदायगी कर रहे थे।
- (6). 50 एकड़ भूमि से अधिक वाले पत्तन आधारित समीपवर्ती उद्योगों के मामले में, प्रस्तावित दरमानपर 25 प्रतिशत की सीमा तक छूट प्रदान दी जाएगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 16th December, 2016

No. TAMP/80/2015-VPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for revision of Lease Rents of Port Land for the quinquennium 2013-2018 following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/80/2015-VPT

Visakhapatnam Port Trust

Applicant

QUORUM:

- (i) Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 17th day of November 2016)

This case relates to the proposal received from Visakhapatnam Port Trust (VPT) on 10 December 2015 for revision of Lease Rents for Port Land for the quinquennium 2013-2018. The VPT has filed the proposal under the Land Policy Guidelines, 2014 announced by the Ministry of Shipping (MOS), Government of India effective from 02 January 2014 and as amended by the MOS vide MOS letter dated 17 July 2015.

2.1. The lease rent for VPT lands was last approved by this Authority, vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 18 June 2012. This Authority had approved lease rentals for the 31 zones as proposed by the VPT in the said Order. The lease rent approved by this Authority was given retrospective effect from 1 April 2008 as sought by the VPT and validity was prescribed for 5 years i.e. till 31 March 2013.

2.2. It is relevant to state here that the VPT had filed a separate proposal for revision of license fee for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category. This Authority vide Order No.TAMP/48/2014-VPT dated 15 January 2016 has, while approving the license fee for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category, had advised the VPT to immediately file a comprehensive proposal for the current quinquennium 2013-2018 as agreed by the port during the processing of that case. In this back drop, the VPT has filed the proposal for revision of lease rent.

3. The highlights of the proposal filed by the VPT for revision of lease rent following the amended Land Policy Guidelines 2014 are as given below:

- (i) The VPT has appointed M/s.Rakesh Narual & Co., Consortium leaders for the work of conducting detailed survey of entire VPT land and all its features with total station instrument including capturing all VPT boundary pillars/ boundary walls/boundary kerbs with differential global system (DGPS) and preparation of land use plan and assess market valuation of land and rental unit of Visakhapatnam Port Trust.
- (ii) The valuer has given the report. The proposal of revision on lease rent for land (zone wise) is as per the revised land use plan prepared by M/s.Rakesh Narula, Consortium appointed by VPT.
- (iii) (a) In the last revision based on the proposal of VPT, the Authority has approved the revision of lease rentals of VPT land for 31 Zones. Now the VPT has submitted proposal for revision of lease rental of its land by rezoning the existing 31 zones into 11 Zones which includes one new zone at Lankelapalem [12 in number in view of 2 zones as ZI-A and ZI-B] consisting as Z1A to Z11. The existing zones and the restructured zones as given by VPT and as per LAC report is tabulated below:

Sr. No.	NEW ZONE	OLD ZONES
1.	1 A (Core operational Area) (Total Extent: Acs.370.00)	I-(A, B, C)
		II-(A1, A2)
		VI-(A, B),
		VIII, IX-A
2.	1B (Near Convent Junction) (Total Extent: Acs.185.00)	X-(A, B)
3.	2 (Fishing Harbour Area) (Total Extent: Acs. 924.00)	XIV
4.	3 (Hilly Area) (Total Extent: Acs.924.00)	II-C,
		XV
5.	4 (Industrial Area) (Total Extent: Acs.2498.00)	II-A3, II-B, III, III-(A, B1, B2, B3), IV, IX-B
6.	5 (Under Airport Area) (Total Extent: Acs.747.00)	V, VI-B, VII, VIII, IX-B
7.	6 (Near National Highway Area) (Total Extent: Acs.816.00)	IV-A, V, VI-B, XI
8.	7 (Away from National Highway) (Total Extent: Acs.30.01)	VI-B
9.	8 (Salagramaturam Area) (Total Extent: Acs.269.01)	XII
10.	9 (Harbour Park Area) (Total Extent: Acs.32.00)	XIII,
		XIII-A
11.	10 (Bhimili Patram Area) (Total Extent: Acs.288.00)	XVI
12.	11* (Lankela-Patram Area) (Total Extent : Acs.307.00)	New Zone

***Note:** While rezoning of existing zones the port has also considered its other land at Lankelapalem and created new Zone as Z11.

- (b) The approved valuer has given brief details about each zone in respect of key features, occupancy, infrastructure (road & rail) available, development level, proposed use and water accumulation status etc. in detail.
- (c) The said rezoning has been considered by the LAC and subsequently approved by the Board of Trustees of the VPT vide its Board meeting held on 10 October, 2015.
- (iv) In pursuance of the amended Land Policy Guidelines 2014, Land Allotment Committee (LAC) was constituted under the Chairmanship of Deputy Chairman (VPT) and other members viz. FA & CA, Chief Engineer, Traffic Manager I/c and Deputy Estate Manager.
- (v) The Committee in its meeting on 29 August 2015 has considered various factors among those listed in the amended Land Policy Guidelines to determine the market value of the land. The highlights of the report of LAC is given below:
 - (a) The LAC has also gone through the land utilisation details submitted by the approved valuer.

The LAC noted that the existing VPT land zones i.e. 16 zones and 15 sub zones and other land at Lankelapalem and Bheemunipatanam are now re-organized duly revising as Z1 to Z11 making total of 12 zones. The details of rezoning and extent of areas are given below:

Sr. No.	Zones	Area (In Acres)
1	Z1 Core Operational Area	1,370
2	Z1B Near to Convent Jn.	185
3	Z2 Fishing Harbour	152

4	Z3	Hilly Area	924
5	Z4	Industrial Area	2,498
6	Z5	Under Airport Area	747
7	Z6	Near National Highway	816
8	Z7	Away from National Highway	30
9	Z8	Salagramapuram	269
10	Z9	Harbour Park Area	32
11	Z10	Bheemlipatnam	288
12	Z11	Lankelapalem	307

- (b) As per the procedure laid down in the Land Policy Guidelines 2014, the committee has examined the land valuation as per (i) Andhra Pradesh (A.P.) State Government's ready reckoner, for the base year 2013 referred in the proposal as guideline rate (ii) Comparative recorded sale instances in Sub Registrar Office of Visakhapatnam for 3 years i.e. 2010-11, 2011-12, 2012-13 (iii) Accepted tender rate of land allotted on tendering basis and (iv) rate arrived at by an approved valuer amongst the five factors listed in guidelines to determine the marker value of the land. As regard the fifth factor for market valuation of land, the LAC has recorded "Not available" in the statement attached on market valuation of land.

- (c) On examining the land value as per the applicable factors among those listed in guidelines to determine the market value of the land, the LAC has made the following observations:

- (i) Land value arrived based on the A.P. State Government's ready reckoner (DRA Rates), 2013, for the adjacent lands to the Port's lands, made available by District Collector, Visakhapatnam is for the transactions made for residential and ownership of the land.
- (ii) Land values based on Highest rate of actual transactions registered in last three years i.e. 2010-11, 2011-12 and 2012-13, in the Port's adjacent land in Joint Sub-registrar Office, Visakhapatnam:

It is opined by the LAC that the transactions are mostly for the residential purpose and no significant transactions have taken place for industrial purpose. Further, the market rates of land belonging to port estate are not available either in the GLR or in the Sub Registrar Office, Visakhapatnam, since there is no sale of port estate land.

- (iii) As regards the highest accepted tender-cum-auction rate of port lands for similar transactions:
The LAC has observed that there were no tenders/ auctions carried out at VPT in the past 3 years.

- (iv) The land value arrived by and approved valuer, appointed for the purpose by the VPT:
The LAC has observed that the land valuer has considered the rate obtained from the Joint Collector, Vishakhapatnam. The value of land has been arrived by taking the statistical average of all the rates available for each 32 zones (31 old zones + 1 new zone) depending upon the existing zones falling in the new proposed zones. In some zones there is only one rate available and same has been considered as the market value of land.

- (v) The statement of market value of land under the various options taken into consideration by the LAC is furnished by port.

- (vi) The LAC has noted that the approved valuer has considered the factors like 1. Distance from port/ Infrastructure Development – Road & Rail connectivity, 2. Purpose of the use (Development level as Residential/ Commercial/ Industrial), 3. Low lying Area (Water Accumulation), 4. Size of Plot, 5. Key features of each zone etc., for arriving the market rates for the 11 zones duly allowing the following discounts/ adding premium for these factors:
- (a) Estimated rate a discount of 25% is applied as the nature of ownership changes in comparison with the freehold land outside and inside VPT Boundaries.
 - (b) A discount of 30% is applied to arrive at the rate for the land of VPT as the Joint Sub-registrar Office (JSRO) rates are for the net plot of lands which is arrived after deduction of this common amenities and facilities.
 - (c) Suitably adopted a premium of 5%/ 10%/ 25% on the estimated rate of residential and commercial for having a superior location and development stage.
 - (d) Suitably adopted a premium of 10%/ 25%/ 30% on the estimated industrial rate for having a superior location in terms of public road connectivity and proximity to the city as well as the national highway.
- (vii) The LAC has noted that the market value of the land is categorized based on the usage and location etc., in the land use plan. The purpose of the usage of the land was categorized as Industrial, Commercial, Residential, Cargo, Stacking purpose and suitable adjustment have been incorporated considering the usage of zone/ land parcel.
- (viii) LAC has also taken note of the d.o. letter dated 8 June 2015, received from MOS, duly stating that on the factors mentioned in the para 18 of the Land Policy Guidelines 2014, while determining the latest market value of the land, it is not mandatory that the LAC has to necessarily taken the highest of the 5 factors give in Land Policy Guidelines but can choose another factor with proper justification and also commented that representation have been received that in some Ports high market values have been fixed by mechanical and inappropriate application of Land Policy Guidelines.
- (ix) The LAC expressed its concern that if highest valuation of land is considered it will adversely impact the business of the Port.
- (x) The LAC has observed following points for due consideration of the Board:
- (a) Land at Port operational areas measuring Acs.340: Board has already considered a proposal at `6.21 ps. Per Sq. Mtr. Per week as against `11.08 ps. Per Sq. Mtr. Per week by considering the business requirement of the Port. However, these allotments are only on License basis for cargo stacking purposes and not on lease basis.
 - (b) Allotment of additional land to BOT/PPP Operators:
Some of the Concession Agreements do have enabling provision for allotment of additional land. It is projected that the competitive Ports are having edge over VPT due to availability of extra storage space at their Ports. The Concession Agreements have been entered into taking into account the assessed land requirements at the relevant point of time. In the event of fixing of SOR other than the highest rate and allotment of additional land to BOT/PPP operations on SOR rates, the same can be viewed as allotment of land to BOT/PPP Operators at lesser than the highest value arrived at in the Land Policy Guidelines, 014. Hence, for allotment of additional land to BOT/PPP operators, a separate policy may have to be considered, as these allotments have to be on nomination basis wherein tender-cum-auction route may not be resorted to.

(c) The committee also observed that the valuer report considers a rebate of 25% on account of leases Vs. Freehold and 30% towards service area etc., based on the guidelines for valuation of Assets for IT purposes such as assessment of "Capital Gain" etc., providing such a concession without considering the occupation levies, development potential, FSI etc., is also a concession.

(xi) The recommendations of the LAC are summarized below:

(a) The market value of the land as given by the approved valuer for arriving at the proposed lease rental. The lease rentals is arrived at 6% on the market value of the land. A summary of the market value of land and the proposed lease rent recommended by LAC is given below:

(in ₹)

New Zones	Market value of land recommended by LAC				Lease rent recommended by LAC at 6% of the market value of land			Open Space-Unpaved (₹ per calendar WEEK or part thereof)	Open Space-Paved (₹ per calendar WEEK or part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (₹ per calendar WEEK or part thereof)
	Old Zones	Residential per sq. yd	Commercial per sq. yd.	Industrial per sq. yd.	Residential per sq. yd/ annum	Commercial per sq. yd./ annum	Industrial per sq. yd./ annum			
1A (Core operational Area) (Total Extent : Acs.1370.00)	I – (A-61 Acres, B-88 Acres, C-291 Acres) II – (A1-170 Acres, A2-68 Acres) VI-(A-37 Acres, B-30 Acres), VIII-491 Acres, IX-A-134 Acres	5,600	10,900	4,500	336	654	270	6.21	12.45	20.00
1B (Near Convent Junction) (Total Extent : Acs.185.00)	X-(A-127 Acres, B-58 Acres)	7,500	15,000	7,500	450	900	450	6.21	12.45	20.00
2 (Fishing Harbour Area) (Total Extent : Acs.152.00)	XIV-152 Acres	6,800	9,000	5,500	408	540	330	6.21	12.45	20.00
3 (Hilly Area) (Total Extent : Acs.924.00)	II- C -161 Acres, XV-763 Acres	2,500	NA	NA	150	NA	NA	NA	NA	NA
4 (Industrial Area) (Total Extent : Acs.2498.00)	II-A3-27 Acres, II-B-176 Acres, III-75 Acres, III-(A-6	4,900	7,600	4,000	294	456	240	6.21	12.45	20.00

New Zones	Market value of land recommended by LAC				Lease rent recommended by LAC at 6% of the market value of land			Open Space-Unpaved	Open Space-Paved	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage
	Old Zones	Residential per sq. yd.	Commercial per sq. yd.	Industrial per sq. yd.	Residential per sq. yd./ annum	Commercial per sq. yd./ annum	Industrial per sq. yd./ annum	(₹ per calendar WEEK or part thereof)	(₹ per calendar WEEK or part thereof)	(₹ per calendar WEEK or part thereof)
	Acres, B1-39 Acres, B2-237 Acres, B3-413 Acres), IV 519 Acres, IX-B-1006 Acres									
5 (Under Airport Area) (Total Extent : Acs.747.00)	V-115 Acres, VI-B-30 Acres, VII-431 Acres, VIII-134 Acres, IX-B-37 Acres	4,700	11,900	2,700	282	714	162	6.21	12.45	20.00
6 (Near National Highway Area) (Total Extent : Acs.816.00)	IV-A-410 Acres, V-174 Acres, VI-B-29 Acres, XI-203 Acres	5,700	18,600	4,000	342	1,116	240	6.21	12.45	20.00
7 (Away from National Highway) (Total Extent : Acs.30.00)	VI-B-30 Acres	4,100	11,900	2,600	246	714	156	6.21	12.45	20.00
8 (Salagramapuram Area) (Total Extent : Acs.269.00)	XII -269 Acres	20,000	30,000	NA	1,200	1,800	NA	NA	NA	NA
9 (Harbour Park Area) (Total Extent : Acs.32.00)	XIII-30 Acres, XIII-A-2 Acres	36,700	41,700	NA	2,202	2,502	NA	NA	NA	NA
10 (Bhimili Patnam Area) (Total Extent : Acs.288.00)	XVI-288 Acres	1,300	NA	NA	78.00	NA	NA	NA	NA	NA
11 (Lankela-palem Area) (Total Extent : Acs.307.00)	New Zone	1,700	NA	NA	102	NA	NA	6.21	12.45	20.00

- (b) The lease rent for covered space and for the paved area at ₹20.00 per sq. mtr. per week and ₹12.45 per sq. mtr. per week respectively. Zone 1 A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (c) Provisions relating to Right of Way leave charges as per the Land Policy Guidelines, 2014.
- (d) One time supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/ conveyors in port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/ Single Point Mooring (SPM) / sub-area pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.
- (vi) The VPT held its Board of Trustees meeting on 10 October 2015. The Board after going through the above recommendations of the said Committee has resolved the following:
- (a) To re-organise the present VPT land zones (16 zones & 15 sub zones and other land having at Lankelapalem & Bheemunipatnam) into 11 zones, revising as Z1 to Z11.
- (b) To fix Annual lease rentals/ SOR @ 6% on the latest market value recommended by the LAC, w.e.f. 1 April 2013.
- (c) To fix Annual escalation of lease rentals/ SOR @ 2%, w.e.f. 1 April 2013.
- (d) To revise of SOR (lease rentals/ License Fee) under different categories such as Residential/ Commercial/ Industrial/ Open Space (unpaved/ paved)/ covered storage (sheds/ warehouses)/ Way leave charges etc. of VPT lands (11 zones) for the quinquennium 2013-2018, as recommended by the LAC and to submit the comprehensive proposal to TAMP, for its approval / notification of the revised SOR.
- (e) To consider a separate policy for arriving at the rate, in case of allotment of additional land to PPP operators, as these allotments have to be on nomination basis wherein tender cum auction may not be resorted.
- (vii) Accordingly, based on the recommendations of LAC and approval of its Board, the VPT has proposed revised Scale of Rates for License Fee/ Lease Rent for the quinquennium 2013-2018 as given below:
- (a) Proposed Scale of Rates for License fee / lease rent:

Item No.	Zone (Area)	Unit	Residential (₹ per calendar or MONTH or part thereof)	Commercial (₹ per calendar or MONTH or part thereof)	Industrial (₹ per calendar or MONTH or part thereof)	Open Space-Unpaved (₹ per calendar or WEEK or part thereof)	Open Space-Paved (₹ per calendar or WEEK or part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (₹ per calendar or WEEK or part thereof)
1.	Zone-1 A (Core Operational Area)	Sq. Mtr.	33.49	65.18	26.91	6.21	12.45	20.00
2.	Zone-1 B (Core Operational Area)	Sq. Mtr.	44.85	89.70	44.85	6.21	12.45	20.00
3.	Zone-2 (Fishing Harbour Area)	Sq. Mtr.	40.66	53.82	32.89	6.21	12.45	20.00

4.	Zone-3 (Hilly Area)	Sq. Mtr.	14.95	NA	NA	NA	NA	NA
5.	Zone-4 (Industrial Area)	Sq. Mtr.	29.30	45.45	23.92	6.21	12.45	20.00
6.	Zone-5 (Under Airport Area)	Sq. Mtr.	28.11	71.16	16.15	6.21	12.45	20.00
7.	Zone-6 (Near National Highway Area)	Sq. Mtr.	34.09	111.23	23.92	6.21	12.45	20.00
8.	Zone-7 (Away from National Highway Area)	Sq. Mtr.	24.52	71.16	15.55	6.21	12.45	20.00
9.	Zone-8 (Salagramapuram Area)	Sq. Mtr.	119.60	179.40	NA	NA	NA	NA
10.	Zone-9 (Harbour Park Area)	Sq. Mtr.	219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
11.	Zone-10 (Bheemlipatnam Area)	Sq. Mtr.	7.77	NA	NA	NA	NA	NA
12.	Zone-11 (Lanelapalem Area)	Sq. Mtr.	10.17	NA	NA	NA	NA	NA

(b). Proposed Conditionalities:

General Conditions:

- (i) All conditions prescribed in the Land Policy, 2014 guidelines issued by the Government of India in January 2014, as amended/ replaced from time to time, shall apply in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (ii) The rates prescribed above are the base rates applicable with effect from the effective date of implementation as per Notification by TAMP and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable). The reserve price in terms of annual lease rent as provided in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the SOR. The base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority. Such revised rent will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

- (iii) The rates prescribed above are excluding taxes and duties. Service tax and other taxes and duties, as applicable, from time to time shall be paid extra.
- (iv) In addition to the rates prescribed above, the rates will be fixed for buildings also based on the zone rates including cost of water and electricity consumed every month at the rates fixed by the VPT from time to time, together with the installation and maintenance charges on electrical installations every month as may be fixed by the VPT from time to time shall be paid by the Licensee/ Lessee.
- (v) Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (c) **Scale 2 - Charges for Right of Way Permission for laying pipelines in VPT's premises:**
The rate for open area as applicable to the category of the concerned zone of Industrial rates mentioned in Scale - 1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines/ Conveyors, etc.

Note: For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline/ conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/ conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physical with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges. The clause 14 of Land Policy Guidelines of 2014 is applicable.
- (d) **Conditions for Granting way leave permission** (The clause 14 & Terms and conditions at Annexure of Land Policy Guidelines 2014 is applicable):
 - (i) Way leave permission for laying pipelines within and outside the port area shall be given on temporary basis at the discretion of VPT. Only permission will be given. There will not be any allotment of land to the party nor is to be construed as lease.
 - (ii) In case of way leave permission for public utilities, relevant rules applicable for such utilities shall apply.
 - (iii) The Way leave charges with applicable escalation from time to time shall be paid in advance for each year. Delay in payment of way leave charges will attract penal interest and penalty in line with the penal interest and penal License fee provisions applicable for monthly License.
 - (iv) One time Supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/ conveyors in Port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/ Single Point Mooring (SPM)/ sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.

4.1. VPT had submitted the exhaustive list of 419 users/ user organisations and lessees under the following categories.

(i)	A list containing	41 Parties
(ii)	A list containing names of Shipping Agents	101
(iii)	List of Stevedores	88
(iv)	List of Plot Holders	80
(v)	List of Associations and Major Stake Holders	36
(vi)	List of Lessees	<u>73</u>
Total		<u>419</u>

Since the list provided by VPT for consultation was exhaustive, VPT was requested vide our letter dated 1 January 2016 to closely examine the list of individual Shipping Agents and individual Stevedores furnished by

the port and suggest list of users/ user organisations and lessees of those relevant stevedores who have to be necessarily consulted due to their high stake.

4.2. In response, the VPT vide its letter dated 18 January 2016 has submitted a revised list of 100 users/ user organisations/ lessees to be consulted for the proposed proposal.

5.1. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the VPT proposal dated 10 December 2015 was circulated vide our letter dated 1 February 2016 to the users/ user organisations/ lessees seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations/ lessees were forwarded to the VPT from time to time as feedback information. The VPT vide its letters dated 19 July 2016 and 29 September 2016 has furnished its reply on the comments of some of the users/ user organizations.

5.2. The Visakha Container Terminal Private Limited (VCTPL), the Visakhapatnam Stevedores Association (VSA) and the Hindustan Petroleum Co-operation Limited (HPCL) have furnished their comments on which the VPT has not responded.

6.1. A joint hearing on this case in reference was held on 18 March 2016 at VPT premises. At the joint hearing, the VPT made a power point presentation of its proposal. The VPT and the concerned users/ user organizations/ lessees have made their submissions at the joint hearing.

6.2. As agreed at the joint hearing, the VPT was requested vide our letter dated 31 March 2016 to take action on the following points, followed by reminders dated 28 April 2016 and 22 June 2016:

- (i) Furnish a copy of power point presentation made at the joint hearing.
- (ii) Forward a copy of the complete valuation report.
- (iii) At the joint hearing, Hindustan Petroleum Corporation Ltd., Coromandel International Ltd., Visakhapatnam Stevedores Association, Rain CII Carbon (Vizag) Ltd., Essar Steel India Ltd., Integral Trading & Logistics, Visakhapatnam Custom House Agents Association (Integral Trading & Logistics) and Central Warehousing Corporation have furnished their written submissions. A copy of the each of the written submissions was already forwarded for comments. The VPT was to furnish its comments immediately.
- (iv) At the joint hearing, most of the users/ users associations/ lessees present have raised objections on the proposed revision of rentals. A copy of the notes on arguments made by the users/ users associations/ lessees as recorded at the joint hearing was made available to VPT. The VPT was to re-examine the proposal in the light of the comments/ points made by the users/ users associations/ lessees and file a revised proposal within 10 days as agreed by the port. Simultaneously, the revised proposal to be forwarded to the users/ users associations/ lessees for their comments within 3 days. The VPT was to respond to the comments of users/ users associations/ lessees within 3 days thereafter.

6.3. As decided at the joint hearing, the users vide our letter dated 31 March 2016 were requested to furnish their comments, if any, on revised proposal (to be) filed by VPT to TAMP and to the port 3 days from receipt of the revised proposal.

7. With reference to first and the second point of action decided at the joint hearing brought out above, the VPT vide its letter dated 13/16 April 2016 has furnished a copy of power point presentation made by the VPT at the joint hearing and the complete valuation report.

8.1. With reference to third point of action decided at the joint hearing brought out above, the VPT vide its letter dated 29 September 2016 has furnished its comments on some of the written submissions made by users / user organisations.

8.2. The Hindustan Petroleum Co-operation Limited (HPCL) and the Visakhapatnam Stevedores Association have furnished their comments. The VPT has not responded.

8.3. After the joint hearing, some of the users have furnished their comments. The VPT has furnished its reply.

9.1. With reference to the fourth point of action decided at the joint hearing brought out in earlier paragraphs, the VPT vide its letter dated 19 July 2016 has furnished its comments on the notes on arguments made by the users/ users associations/ lessees as recorded at the joint hearing.

9.2. With reference to second part of the fourth point of action decided at the joint hearing and in view of serious objections raised by various users/ user associations and lessees about steep hike proposed in its proposal of December 2015, the VPT has reviewed and filed a revised proposal dated 19 July 2016. The

revised proposal is also supported with a copy each of the Report of the Committee and approval of the Board of Trustees of the VPT approving the revised proposal forwarded by the port to this Authority. The VPT vide its letter dated 19 July 2016 has furnished its revised proposal. The highlights of the revised proposal are as under.

- (i) TAMP their letter dated 31 March 2016 while forwarding the written objections made by the lessees requested VPT to reexamine the proposal and to submit revised proposal as agreed by the port at the joint hearing.
- (ii) Subsequently a committee headed by the Dy. Chairman with FA&CAO, CE, CME and TM, as members was constituted to go through the entire issue of new SoR and recommend appropriate policy keeping in view the nature of different activity so as to arrive at reasonable lease rentals so that the business of the port is not affected in the long run. The highlights of the report of LAC held on 6 June 2016 are given below:
 - (a) The LAC has considered detailed analysis separately for Govt. PSUs & pvt. Parties.
 - (b) The LAC has considered the percentage increase of SOR 2013-18 proposed vis-à-vis approved rates as on 31 March 2013.
 - (c) The LAC has considered the major points raised by lessees and remarks on the same of VPT.
 - (d) The LAC has noted the Clause 11.2(f) and Para 13(c) of the land policy guidelines (LPG) 2014. It also noted the objectives of LPG, 2014.
 - (e) The LAC has noted that Clause 11.3 (k) of the land policy stipulates that in respect of old leases, where the terms of lease stipule automatic renewal at pre-determined rates such cases are to be reviewed by the Board on a case to case basis from the point of view of the reasonability of such terms of renewal, including the rates. In such cases, the endeavor should be to migrate to lease rentals based on latest market value.
 - (f) The LAC submitted its report to Board for deliberations and directions.
- (iii) The Board of Trustees of VPT on perusing the report has taken note of the following:
 - (a) There is steep rise of lease rentals as proposed earlier, for the 2013-18 quinquennium and the rise is 37% to 242% in Zone No.1 to Zone No.7 where port related activities are carried out.
 - (b) Due to clubbing of rentals zones from 31 Nos. to 12 Nos., there is abnormal increase in lease rentals in some zones. However, Board duly recognised the need to club various zones on the basis of particular land use.
 - (c) Board also recognises that in respect of captive Industries there is abnormal increase in rentals in the proposed rates.
 - (d) Considering the above and also taking into consideration the steep competition being faced by VPT from neighbouring Private Ports there is an urgent need to retain and attract port traffic. Accordingly, the Board of the VPT in its meeting held on 17 June 2016 resolved the following:
 - (i) The Port related activities being carried at Zone No. 1 to Zone No.7, where the modifications to the proposed rates shall be (a) there will be no change if the differences in proposed rates vis-à-vis average of the earlier old zones / sub-zones lease rentals of 2008-13 (as on 31 March 2013) are less than 50% (b) wherever the average of earlier zones in respect of 2008-13 rate and proposed rate, the differences are more than 50%, the incremental increase will be made half subject to the condition that the rise in lease rentals shall not be more than 75% of the average of the old rates as per 2008-13 rates.
 - (ii) There will be no change, in the proposed rate of lease rentals in respect of Zone-8 to Zone-11 as there is hardly any port related activity.
 - (iii) In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land, there will be a discount on proposed SOR to the extent of 25%.

- (iv) Board further resolved that with the above modifications the revised SOR for quinquennium 2013 – 18 shall be submitted to TAMP for approval.
- (v) The Board has approved revised SOR as given below for notification of TAMP.

(iv) Estate Rentals for the quinquennium 2013-2018

SCALE 1: SOR for License Fee/Lease Rent for allotment of Land/Space/Covered Accommodation:

Item No.	ZONE (AREA)	Unit	Residential (₹ per calendar month or part thereof)	Commercial (₹ per calendar month or part thereof)	Industrial (₹ Per calendar month or part thereof)	Open Space- Unpaved (₹ per calendar week or part thereof)	Open Space- Paved (₹ per calendar week or part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (₹ per calendar week or part thereof)
1.	ZONE-1 (Core Operational Area)	Sq. Mtr.	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
2.	ZONE-1 B (Core Operational Area)	Sq. Mtr.	44.85	89.70	44.85	4.85	9.70	15.00
3.	ZONE-2 (Fishing Harbour Area)	Sq. Mtr.	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
4.	ZONE-3 (Hilly Area)	Sq. Mtr.	14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
5.	ZONE-4 (Industrial Area)	Sq. Mtr.	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
6.	ZONE-5 (Under Airport Area)	Sq. Mtr.	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
7.	ZONE-6 (Near National Highway Area)	Sq. Mtr.	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
8.	ZONE-7 (Away from National Highway Area)	Sq. Mtr.	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
9.	ZONE-8 (Salagramapuram Area)	Sq. Mtr.	119.60	179.40	NA	NA	NA	NA
10.	ZONE-9 (Harbour Park Area)	Sq. Mtr.	219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
11.	ZONE-10 (Bheemlipatnam Area)	Sq. Mtr.	7.77	NA	NA	NA	NA	NA
12.	ZONE-11 (Lankelapalem Area)	Sq. Mtr.	10.17	NA	NA	NA	NA	NA

- (v) The general conditions are retained as in the original proposal except for the following deletion/ insertion.
- (a) The note (iv) under general conditions relating to building is proposed for deletion.
- (b) A note is inserted to state that in respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land, there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.
- (vi) The proposed schedule-2 relating to charges for Right of way permission for laying pipeline alongwith conditions are retained as in the original proposal except for the deletion of the following conditions which were proposed by VPT in its original proposal:

- (a) In addition to the rates prescribed above, the rates will be fixed for buildings also based on the zone rates including cost of water and electricity consumed every month at the rates fixed by the VPT from time to time, together with the installation and maintenance charges on electrical installation every month as may be fixed by the VPT from time to time shall be paid by the Licensee/ Lessee.
 - (b) Way leave permission for laying pipelines within and outside the port area shall be given on temporary basis at the discretion of VPT. Only permission will be given. There will not be any allotment of land to the party nor is to be construed as lease.
 - (c) In case of way leave permission for public utilities, relevant rules applicable for such utilities shall apply.
 - (d) The Way leave charges with applicable escalation from time to time shall be paid in advance for each year. Delay in payment of way leave charges will attract penal interest and penalty in line with the penal interest and penal license fee provisions applicable for monthly license.
 - (e) One time supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/conveyors in port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM) / Single Point Mooring (SPM) / sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.
- (vii) The following condition are proposed for insertion:
- In respect of port based captive industries having more than 50 acres of land, there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.
- (viii) The VPT in its revised proposal has retained lease rental for Residential and Commercial area as proposed in its original proposal. The VPT has proposed reduction in lease rental in respect of Industrial category, Open Space (unpaved), Open Space (paved) and storage sheds, warehouses and covered storage. The VPT has furnished the following statement showing the basis for arriving at the reduced proposed lease rent for industrial category considered by the Board of VPT while approving the revised lease rental.

(₹./Sq.yard/annum)

Statement Showing basis for Arriving at the Proposed SOR (Revised) for Industrial Category								
Category		As per TAMP as on 31-3-2013	As per TAMP as on 31-03-2013	Proposed SoR as on 01-04-2013	Percentage raise from the average rate to previous	Difference (Previous Proposed Rate-TAMP rate)	SOR Proposed Rate / Sq. Yd P.A.	Remarks
New Zones	Old Zones	Per Sq.Yd.	(Average)					
1	2	3	4 (Average of Col.3)	5	6 (Col.5-4) / Col.4*1000)	7 (Col.4-5)	8	
1 A (Core operational Area) (Total Extent : Acs.1370.00)	I-A (61 Acres	155.44	151.26	270	78.50%	118.74	211	The 50% of Co.7 + average of old TAMP rate taken as proposed rate (Col.8) (i.e. 118.74/2 + 151.26))
	I-B (88 Acres)	155.44						
	I-C (291 Acres)	168.40						
	II-A1 (170 Acres)	196.48						
	II-A2 (68 Acres)	196.48						

Statement Showing basis for Arriving at the Proposed SOR (Revised) for Industrial Category								
Category		As per TAMP as on 31-3-2013	As per TAMP as on 31-03-2013	Proposed SoR as on 01-04-2013	Percentage raise from the average rate to previous	Difference (Previous Proposed Rate-TAMP rate)	SOR Proposed Rate / Sq. Yd P.A.	Remarks
New Zones	Old Zones	Per Sq.Yd.	(Average)					
1	2	3	4 (Average of Col.3)	5	6 (Col.5-4) / Col.4*1000)	7 (Col.4-5)	8	
	VI-A (37 Acres)	168.40						
	VI-B (30 Acres)	140.34						
	VIII (491 Acres)	89.13						
	IX-A (134 Acres)	91.25						
1 B (Near Convent Junction) (Total Extent : Acs. 185.00)	X-A (127 Acres)	421.02						As the excess is not more than 50% already proposed rate is retained.
	X-B (58 Acres)	421.02						
2 (Fishing Harbour Area) (Total Extent : Acs.152.00)	XIV (152 Acres)	149.14	149.14	330	121.27%	180.86	240	The 50% of Col.7 + average of old TAMP rate taken as proposed rate (Col.8 (i.e. 180.86/2 + 149.14)
3 (Hilly Area) (Total Extent : Acs.924.00)	II-C (161 Acres)	70.17	77.19	150	94.326%	72.81	114	The 50% of Col.7 + average of old TAMP rate taken as proposed rate (Col.8) (i.e. 72.81/2 + 77.19)
	XV (763 Acres)	84.21						
4 (Industrial Area) (Total Extent : Acs. 2498.00)	II-A3 (27 Acres)	70.17	81.24	240	195.41%	158.76	141	As the 50% of Col. 7 + average old TAMP rate is exceeding to 75%, the proposed rate (Col. 8), restricted to 75% (i.e75% of 158.76) / 2 + 81.24 =140.78)
	II-B (176 Acres)	70.17						
	III (75 Acres)	91.25						
	III-A (6 Acres)	70.17						
	III-B1 (39 Acres)	73.66						
	III-B2 (237 Acres)	736.66						
	III-B3 (413 Acres)	96.49						
	IV (519 Acres)	96.49						
	IX-B (1006 Acres)	89.13						

Statement Showing basis for Arriving at the Proposed SOR (Revised) for Industrial Category									
Category		As per TAMP as on 31-3-2013	As per TAMP as on 31-03-2013	Proposed SoR as on 01-04-2013	Percentage raise from the average rate to previous	Difference (Previous Proposed Rate-TAMP rate)	SOR Proposed Rate / Sq. Yd P.A.	Remarks	
New Zones	Old Zones	Per Sq.Yd.	(Average)						
1	2	3	4 (Average of Col.3)	5	6 (Col.5-4) / Col.4*1000	7 (Col.4-5)	8		
5 (Under Airport Area) (Total Extent : Acs.747.00)	V (115 Acres)	73.66	96.28	162.00	68.26%	65.72 (i.e. 140.34 + 2% Esc.	143	As the 50% of Col.7 + average old TAMP rate is below to existing rate, enhance rate as at Col.8 is proposed	
	VI-B (30 Acres)	140.34							
	VII (431 Acres)	89.13							
	IX-B (37 Acres)	89.13				143.15			
6 (Near National Highway Area) (Total Extent : Acs.816.00)	IV-A (410 Acres)	89.13	102.09	240	135.09%	137.91	171	The 50% of Col.7 + average of old TAMP rate taken as proposed rate (Col.8) (i.e. 137.91/2 + 102.09)	
	V (174 Acres)	73.66							
	VI-B (29 Acres)	140.34							
	XI (203 Acres)	105.22							
7 (Away from National Highway) (Total Extent : Acs.30.00)	VI-B (30 Acres)	140.34	140.34	156	11.16%	15.66	156	As the excess is not more than 50%, already proposed rate is retained.	
8 (Salagramapuram Area) (Total Extent : Acs.269.00)	XII (269 Acres)	168.40	168.40	1200		****	NA	----	
9 (Harbour Park Area) (Total Extent : Acs.32.00)	XII (30 Acres)	322.78	306.13	2202		****	NA		
	XIII-A (2 Acres)	289.47				****			
10 (Bhimili Patnam Area) (Total Extent : Acs.288.00)	XVI (288 Acres)	1.80	1.80	78		****	NA		
11 (Lankela-palem Area) (Total Extent : Acs.307.00)	New Zone (307 Acres)	****	****	102		****	NA		

- (ix) The comparison of lease rental proposed in the original proposal and revised proposal for industrial category, Open Space (unpaved), Open Space (paved) and storage sheds, warehouses and covered storage is given below after converting per sq.yd./annum into per sq.mtr/month applying conversion factor (divisible) of 0.836/12.

Comparative statements of Lease Rental Proposed by VPT in its Original in respect of Industrial, Open Space (unpaved), (paved) and storage and Revised Proposal									
Sr. No.	Zones	As Proposed in its Original Proposal dt. 10 Dec 2015				As Proposed in its revised Proposal dt. 19 July 2016			
		Industrial	Open Space Unpaved	Open Space Paved	Storage Sheds Warehouses and Covered Storage	Industrial	Open Space Unpaved	Open Space Paved	Storage Sheds Warehouses and Covered Storage
1	1A	26.91	6.21	12.45	20	21.03*	4.85	9.7	15
2	1B	44.85	6.21	12.45	20	44.85	4.85	9.7	15
3	2	32.89	6.21	12.45	20	23.92	4.85	9.7	15
4	3	NA	NA	NA	NA	11.36	NA	NA	NA
5	4	23.92	6.21	12.45	20	14.05	4.85	9.7	15
6	5	16.15	6.21	12.45	20	14.25	4.85	9.7	15
7	6	23.92	6.21	12.45	20	17.04	4.85	9.7	15
8	7	15.55	6.21	12.45	20	15.55	4.85	9.7	15
9	8	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
10	9	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
11	10	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
12	11	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

* $211/0.836/12 = ₹21.03$ Sq.mtr/Month.

[No change is proposed by VPT in residential and commercial category in its revised proposal]

10. It is seen that the port has not furnished comments on each of the points made by users/ user associations/ lessees. The VPT has, however, furnished the major issues raised by lessees and has furnished its remarks thereon. A summary of the major issues raised by lessees and remarks of VPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Major issues raised by lessees	Remarks of VPT
(i)	Most of the VPT lands in industrial area were low lying which lessees had developed spending huge cost.	The SOR rates are after deduction of 30% and 25% discount on the market value. It is one time investment to develop back up area only.
(ii)	Comparison of land value with that of State Govt. Ready Reckoner is not correct, because port land is mainly used for port related purposes.	
(iii)	Land policy says comparison of land value with that of land at close vicinity for similar uses only.	The valuer also considered the same.
(iv)	Lessees have invested huge amount to bring the land conducive for the present use which was not factored in.	The SOR is 45% of market value only.
(v)	Existing lease rental can only be increased to the extent of inflation.	Not in line with the Land Policy, 2014.

11. The VPT vide letter no. ESTATE/SOR/TAMP/982, dated 25 July 2016 has intimated that the revised proposal is hosted on its website and intimated the users/ user associations/ lessees about the same and to furnish the comments simultaneously to TAMP and to VPT.

12. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 6.2.(iv) and 6.3. above, the users/ users associations/ lessees have furnished their comments on the revised proposal of VPT. The VPT vide its letters dated 26 September 2016 and 15 November 2016 have furnished its reply.

13.1. Subsequently, the VPT vide its letter dated 14 October 2016 has submitted the following:

- (i) The VPT in its original proposal dated 10 December 2015 has proposed the following rates for (a) Open space area, (b) Paved area and (c) Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage alongwith new rates proposed for revised zones duly enclosing the Board resolution and LAC recommendations:
 - (a) Open Space area: ₹6.21 per Sq.Mtr. per week for Open Space Area, was arrived based on the rates furnished by the approved valuer for core operational area i.e. Zone – Z1A which got recommended by the Land Allotment Committee and approved by the Board.
 - (b) Paved Area: ₹12.45 Per Sq. Mtr. Per week for Paved Area, was taken twice the rate of Open Space Area, which subsequently got recommended by the Land Allotment Committee and approved by the Board.
 - (c) Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage: ₹20.00 Per Sq. Mtr. Week for Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage, was taken thrice the rate of Open Space area duly rounding off, which subsequently got recommended by the Land Allotment Committee and approved by the Board
- (ii) Subsequently, after the joint hearing conducted by TAMP on 18 March 2016, TAMP requested VPT to re-examine the proposal and to submit the revised proposal.

Accordingly, a revised proposal with due approval from the Board as well as Committee's recommendations was sent vide VPT letter dated 19 July 2016, for the following (a) Open Space Area (b) Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage Areas, alongwith new rates proposed for revised zones:

- (a) Open Space Area: ₹4.85 per Week for Open Space Area, was arrived based on the methodology approved by the Board for core operational area i.e. Zone-Z1A.
- (b) Pave Area: ₹9.70 per Sq.Mtr. per week for Paved Area, was taken twice the rate of Open Space Area.
- (c) Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage: ₹15.00 per Sq. Mtr. Per Week for Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage was taken thrice the rate of Open Space area.

13.2. In continuation of its letter dated 14 October 2016, the VPT vide its letter dated 19 October 2016 has given the following clarification regarding revision of rate for Open cargo stacking purpose:

- (i) The proposal was sent vide Office letter No. ESTATE/TM/TAMP/531 dated 13 April 2015, with a request to approve and notify the rate of ₹11.68 per sq. mtr. Per week under service category for the land meant for the service of temporary open cargo stacking purpose in the 12 zones (i.e., old zones) considering as one zone.
- (ii) Upon the above proposal, the TAMP advised to re-look and file a revised proposal, in view of the strong objections raised by most of the users / licensees.
- (iii) In the meanwhile, an approved valuer was appointed to submit land use plan and the valuation report of VPT lands, for which, the valuer submitted the same duly re-organising the existing VPT land zones i.e. 16 zones & 15 sub zones and other land at Lankelapalem and Bheemunipatnam, as Z1 to Z11 (New Zones) and also submitted a report for open cargo stacking purpose, in which it was stated that "as majority Zone Z1, which is core operation area is used for stacking of the coal, iron ore etc., the valuation of ₹4,500/- per sq. yard is

derived while performing valuation for the VPT, the same valuation can be considered for the land utilized for the open cargo stacking. Thus we recommended that for open cargo stacking, valuation rate for the land should be ₹4,500/- per sq. yard”.

- (iv) Upon submission of the report by the valuer, LAC in its meeting held on 31 July 2015 noted that “the market rate recommended by the valuer for temporary cargo storage purpose, which is akin to industrial purposes, according to which the License fee worked out to ₹6.21 per sq. mtr. per week, against the rate of ₹11.68” (license fee @ 6% of ₹4,500/- ₹270 per sq. yard per annum, ₹270/- x 1.19599 = ₹322.92 per sq. mtr. Per annum, ₹322.92/52 weeks = ₹6.21 ps per sq. mtr. Per week). As per the approved valuer’s report / Land Allotment Committee recommendations / Board approval, for open cargo stacking purpose (for not more than 11 months) in the core operational area, which is covered under Zone-Z1 (New Zone), the revised proposal was sent to TAMP duly informing that separate action is being taken for submit a comprehensive proposal.
- (v) For open cargo stacking purpose irrespective of all new Zones, land valuation at ₹4,500/- per sq. yard for zone 1A is in tandem with what is considered while arriving at license fee of ₹6.21 per Sq.Mtr / week for open stacking of cargo the same licence fee is proposed in the current proposal also which is in tandem with the comprehensive proposal as recommended by the LAC and approved by the Board and filed by the port to TAMP on 10 December 2015 i.e. prior to the Notification received from TAMP on 2 March 2016.
- (vi) Upon the comprehensive proposal which includes open cargo (paved/ unpaved)/ storage sheds, the TAMP requested VPT to re-examine the proposal and to submit revised comprehensive proposal.
- (vii) The Board taken a stand to offer 50% discount on differential rate (between valuer rate and average rate of old clubbed zones) for Industrial category. Accordingly, the revised comprehensive proposal, including for open cargo stacking purposes (paved / unpaved) / storage sheds, duly revising the basic rate of `6.21 ps, which was arrived earlier as per the Industrial rate of core operational area i.e., Zone-Z1, to `4.85 for which calculation statement was enclosed duly showing for all revised rates for all categories.
- (viii) In this connection, it is also hereby clarified that the rates including for open cargo stacking purposes (paved /unpaved) /storage sheds, proposed in the subject comprehensive proposal is for the quinquennium 2013-2018 i.e. for the period from 1 April 2013 to 31 March 2018.
- (ix) In respect of way leave charges the words “open area” may please be treated as deleted.

14. Subsequently, the VPT vide its letter no.IENG/Estate/SOR/ TAMP/1256 dated 29 October 2016 has made following submissions:

- (i) The Licence fee approved by TAMP vide Notification no.TAMP/48/2014-VPT dated 02.03.2016 is for allotment of land for cargo stacking purpose in open area for a period not more than 11 months on licence basis. Whereas, the proposal for fixation of rate for open cargo purpose as a part of comprehensive proposal sent to TAMP vide this office letter no.IENG/Estate/SOR/TAMP/967 dated 19.07.2016 is for allotment of land for cargo stacking purpose for a period more than 11 months on long lease basis.
- (ii) Therefore, the above two rates shall prevail for open cargo stacking purpose i.e. one rate for allotment of land on licence basis for a period upto 11 months and the other rate is for allotment of land on lease basis for a period more than 11 months.
- (iii) As regards fixation of licence fee for transit sheds and storage sheds, warehouses and all covered spaces including warehouse behind GCB, it is to inform that the licence fee approved by TAMP vide order dated 21.06.2016 shall be adopted for charging the licence fee for allotment of sheds for the period not more than 11 months on licence basis, and the current proposed rates as part of comprehensive proposal sent to TAMP vide IENG/Estate/SOR/TAMP/967 dated 19.07.2016 is for allotment of sheds for period more than 11 months on lease basis.

15. Subsequently, the VPT vide its letter dated 5 November 2016 has submitted the following clarification as regards the criteria for segregation of land by VPT into residential, commercial and industrial purpose:

- (i) The approved valuer has recommended schedule of rates (SOR) according to the end use of the land such as Industrial, Commercial and Residential Purpose as reflected in the land use plan. The zoning of the areas is done based on pre dominant use and on principals of similar types of uses.
- (ii) The rates for different categories such as Industrial, Commercial and Residential are obtained from State Government and suitable adjustments have been incorporated considering the usage of the Zone/ Land parcel.
- (iii) The Land Allotment Committee /VPT Board has recommended the proposed SOR and submitted to TAMP.

16. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

17. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The existing Rent Schedule for Visakhapatnam Port Trust (VPT) was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 18 June 2012 for a period of five years from 1 April 2008 to 31 March 2013. This Authority in the said Order had approved lease rentals for the 31 zones as proposed by the VPT.

As brought out in the earlier paragraphs of this Order, the VPT had earlier in September 2014 filed a separate proposal for revision of license fee for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category. The revision of lease rentals of VPT lands for the quinquennium 2013 to 2018 was overdue since year 2013. Hence, while approving the license fee for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category, the VPT was advised to immediately file a comprehensive proposal for the quinquennium 2013-2018. In this backdrop and after follow-up, the VPT has filed the proposal in December 2015 for revision of lease rent of port land following the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (ii) Most of the users/ user association and some of the existing lessees of VPT have raised objections on steep increase in lease rentals proposed by the VPT in its proposal dated 10 December 2015 and submitted their representation. In view of that, the VPT was requested vide our letter dated 31 March 2016 to re-examine the proposal in the light of the comments/ points made by the users/ users associations/ lessees and file a revised proposal. In this backdrop, the VPT has filed its revised proposal dated 19 July 2016. In the revised proposal, the lease rent proposed by the port earlier for "industrial category" has been reduced. The port has also reduced the lease rent proposed by it earlier for Open Space (Unpaved), Open Space (paved), and Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage. The port has, in its revised proposal, also proposed 25% discount in the lease rent in respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land. The revised proposal is supported with a copy each of the Report of the Land Allotment Committee (LAC) appointed by the VPT Board and approval of the Board of Trustees of the VPT. The final revised proposal filed by VPT vide its letter dated 19 July 2016 under the amended Land Policy Guidelines, 2014 along with submissions made by VPT during the processing of the case are considered in this analysis.

The VPT has not furnished comments on all of the comments of users/ user associations, despite reminders. The VPT has, however, furnished comments on common issues raised by users/ user associations/ lessees which are taken into consideration while analysing this case.

- (iii) Before proceeding to the analysis of this case, it is pertinent to mention that the existing lease rent approved by this Authority based on the proposal filed by the VPT covered 31 zones. The VPT has stated that its land presently categorized into 31 zones is re-categorized into 11 zones (i.e. 12 subzones including 1 new zone Lankelapalem) in the current exercises based

on the usage and location. Thus, in short the current proposal, the port has proposed revision of lease rental after rezoning the existing 31 zones of its land into 12 Zones which includes one new zone at Lankelapalem. The rezoned areas for which the revision of lease rent is proposed are as follows:

Sr. No.	Zones after rezoning done by VPT
1	Z1 Core Operational Area
2	Z1B Near to Convent Jn.
3	Z2 Fishing Harbour
4	Z3 Hilly Area
5	Z4 Industrial Area
6	Z5 Under Airport Area
7	Z6 Near National Highway
8	Z7 Away from National Highway
9	Z8 Salagramapuram
10	Z9 Harbour Park Area
11	Z10 Bheemlipatnam
12	Z11 Lankelapalem

The said rezoning has been considered by the LAC and subsequently approved by the Board of Trustees of the VPT vide its Board meeting held on 10 October, 2015 while approving the proposal of the VPT for revision of lease rent. The VPT while responding to the comments of Food Corporation of India (FCI) has stated that it has proposed categorisation of land for approval of this Authority. Zoning and categorisation of the Port Trust Land is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority. In view of the above and recognising that the rezoning of the port land is approved by the Board of Trustees of the VPT and also recognising that most of the users/ user associations like Visakhapatnam Stevedores Association, etc. have welcomed the rezoning of the port lands, this Authority decides to go ahead with the proposal of the port for revision of lease rent for the rezoned port lands.

- (iv) (a) The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.
- Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman, VPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Traffic Manager I/c., Financial Advisor and Chief Accounts Officer, Dy. Estate Manager. Even the subsequent report of LAC dated 6 June, 2016 which has reviewed its earlier recommendation comprises of the same composition. Thus, the VPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (c) As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar

transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land Policy Guidelines of 2014.

Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the VPT has considered the three factors viz. (i) Andhra Pradesh State Government's Ready Reckoner, for the base year 2013, (ii). highest rate of actual relevant transactions registered in last three years i.e. 2010-11, 2011-12 and 2012-13 in the Port's vicinity and (c). rate arrived at by an approved valuer. As regards the factor of highest accepted tender-cum-auction rate of port lands for similar transactions, the LAC has observed that there were no tenders/auctions carried out at VPT in the past 3 years and hence recorded that land valuation is not available under this option. As regards the fifth factor viz. any other relevant factor, also the LAC has recorded that market valuation of land is not available.

It is relevant here to state that the existing lease rent prescribes uniform lease rent. This is based on the last proposal filed by the VPT for revision of lease rent. In the current proposal, the port has proposed lease rent for each of the purposes viz. (a) residential, (b) commercial and (c) industrial purposes. The land valuation is assessed for the residential, commercial and industrial purposes. The port has, in its proposal, stated that the market value of the land is categorised based on the usage and location etc. in the land use plan. The purpose of the usage of the land is categorised as industrial, commercial, residential, cargo stacking purpose and suitable adjustment has been incorporated considering the usage of the zone/ land parcel. The LAC has recommended the market value of land and lease rent at 6% of the market value of land for the three purposes specified above and the same is also approved by its Board.

- (d) Under the first option, the maximum and minimum land value as per State Govt. Ready Reckoner for residential, commercial and industrial purposes are reportedly considered based on the Andhra Pradesh State Government's ready reckoner (DRA Rates), 2013, for the land adjacent to the Port's lands, as made available by District Collector, Visakhapatnam.
- (e) Under the second option land values based on Highest rate of actual transactions registered in last three years i.e. 2010-11, 2011-12 and 2012-13, in the Port's adjacent land in Joint Sub-registrar Office has been considered.
- (f) Under the third option, the VPT has engaged M/s.Rakesh Narula & Co. as an approved valuer for the purpose of determining the market value of the land. The port has also furnished the copy of valuation report of M/s.Rakesh Narula & Co.

From the proposal of VPT it is seen that the State Government Ready Reckoner has minimum and maximum value of land for three purposes viz. Residential, Commercial and Industrial. It is seen from the valuation report that the approved valuer has assessed the market value of land taking the State Government Ready Reckoner value of land for each of the three purposes and arrived at market value of land and further applied suitable discounting factor while recommending the market value of land for the said three purposes.

The VPT has stated that the approved valuer has considered the factors like 1. Distance from port/ Infrastructure Development – Road & Rail connectivity, 2. Purpose of the use (Development level as Residential/Commercial/ Industrial), 3. Low lying Area (Water Accumulation), 4. Size of Plot, 5. Key features of each zone etc., for arriving the market rates for the 11 zones duly allowing the following discounts/ adding premium for these factors while arriving at the land valuation of the 11 zones:

- (i) Discount of 25% is applied as the nature of ownership changes in comparison with the freehold land outside and inside VPT Boundaries.
 - (ii) Discount of 30% is applied to arrive at the rate for the land of VPT as the JSRO rates are for the net plot of lands arrived after deduction of the common amenities and facilities.
 - (iii) Suitable premium of 5%/ 10%/ 25% is applied on the estimated value of land of residential and commercial for having a superior location and development stage.
 - (iv) Suitable premium of 10%/ 25%/ 30% is applied by the valuer on the estimated industrial value of land for having a superior location in terms of public road connectivity and proximity to the city as well as the national highway.
 - (v) The market value of the land is categorized based on the usage and location etc., in the land use plan. The purpose of the usage of the land is categorized as Industrial, Commercial, Residential, Cargo Stacking purpose and suitable adjustment have been incorporated considering the usage of zone/ land parcel.
- (v) Land valuation for 2008-2013 was done on acre basis. Whereas now, VPT has shifted to sq. yard basis for land valuation, which has resulted in abnormal increase, as observed by the Visakhapatnam Stevedores Association. In this regard, the port has clarified that Valuation of land on acre basis is not available. Further, the port has also stated that the approved valuer has discounted for size of the plot. Hence, the point made by the VSA is addressed by the port.
- (vi) The LAC has also taken note of the d.o. letter dated 8 June 2015, received from MOS, duly stating that while determining the latest market value of the land, it is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the 5 factors given in Land Policy Guidelines but can choose another factor with proper justification. The LAC has also expressed its concern that, if highest valuation of land is considered it will adversely impact the business of the Port. The LAC has finally recommended the market value of the land as given by the approved valuer for arriving at the proposed lease rental. The VPT has stated that it has not taken the highest valuation of land. Thus, the proposal of VPT to determine the lease rental for its estate is based on the market values of the lands as assessed by the approved valuer appointed by the VPT. A comparative position of the market value of land for residential, commercial and industrial purposes considered by the LAC and as furnished by the VPT is attached as **Annex - I**. The zone wise market value of land recommended by the LAC is given below:

(in ₹)

CATEGORY		Residential	Commercial	Industrial
NEW ZONES	OLD ZONES	Per Sq.Yd.	Per Sq.Yd.	Per Sq.Yd.
1A (Core operational Area) (Total Extent : Acs.1370.00)	I – (A-61 Acres, B-88 Acres, C-291 Acres) II – (A1-170 Acres, A2-68 Acres) VI-(A-37 Acres, B-30 Acres), VIII-491 Acres, IX-A-134 Acres	5600	10900	4500
1B (Near Convent Junction) (Total Extent : Acs. 185.00)	X-(A-127 Acres, B-58 Acres)	7500	15000	7500
2 (Fishing Harbour Area) (Total Extent : Acs.152.00)	XIV-152 Acres	6800	9000	5500

3 (Hilly Area) (Total Extent : Acs.924.00)	II- C -161 Acres, XV-763 Acres	2500	NA	NA
4 Industrial Area) (Total Extent : Acs.2498.00)	II-A3-27 Acres, II-B-176 Acres, III-75 Acres, III-(A-6 Acres, B1-39 Acres, B2-237 Acres, B3-413 Acres), IV 519 Acres, IX-B-1006 Acres	4900	7600	4000
5 (Under Airport Area) (Total Extent : Acs.747.00)	V-115 Acres, VI -B-30 Acres, VII-431 Acres, VIII-134 Acres, IX-B-37 Acres	4700	11900	2700
6 (Near National Highway Area) (Total Extent : Acs.816.00)	IV-A-410 Acres, V-174 Acres, VI-B-29 Acres, XI-203 Acres	5700	18600	4000
7 (Away from National Highway) (Total Extent :Acs.30.00)	VI-B-30 Acres	4100	11900	2600
8 (Salagramapuram Area) (Total Extent : Acs.269.00)	XII -269 Acres	20000	30000	NA
9 (Harbour park area) (Total Extent : Acs.32.00)	XIII-30 Acres, XIII-A-2 Acres	36700	41700	NA
10 (Bhimili Patnam Area) (Total Extent : Acs.288.00)	XVI-288 Acres	1300	NA	NA
11 (Lankela-palem Area) (Total Extent : Acs.307.00)	New Zone	1700	NA	NA

- (vii) Apart from residential, commercial and industrial purposes, the VPT has also proposed lease rent for open space (unpaved), open space (paved) and Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage based on the recommendation of the LAC and approval of Board of Trustees of VPT.

As regards open space (unpaved area), it is seen from the Land Valuer's report that the approved valuer has assessed land value for core operational area at ₹4,500 per sq. yard. The VPT has stated that for open space (unpaved area), the lease rent proposed in the current proposal is in tandem with the license fee of ₹6.21 sq. mtr/ week for open stacking of cargo approved by this Authority based on separate proposal filed by the port which was based on the Land Policy Guidelines, 2014.

The one page Valuation Report furnished by the VPT while seeking approval of the license fees for temporary stacking of cargo wherein the land valuation for core operational area was assessed at ₹4,500/ sq. yard is found to be the same as in the detailed Report of the approved valuer furnished by the VPT in the current proposal.

- (viii) (a) The LAC has recommended lease rent at 6% of the market value of the land. The Board also approved the lease rent as recommended by the LAC in the Board meeting held on 10 October 2015.
- (b) As regards lease rent for industrial purpose, the LAC had earlier recommended the lease rent at 6% of the market value of land, which was approved by the Board of Trustees of the VPT. The lease rent for industrial purpose was recommended by the LAC. However, subsequently in view of the objections raised by various lessees/ user associations the VPT was requested to re-examine the proposal in the light of the objections raised by various lessees/ user associations.

It is in this backdrop, the LAC has reviewed the rates recommended by it earlier. The LAC has considered and analysed the information relating to existing lessees and Govt. PSU & Private parties. The LAC has noted that as per clause 11.3(k) of the Land Policy Guidelines, 2014 in respect of old leases, where the terms of lease stipulate automatic renewal at pre-determined rates, such cases are to be reviewed by the Board on a case to case basis from the point of view of the reasonability of such terms of renewal, including the rates. The LAC has also viewed that in such cases, the endeavour should be to migrate to lease rentals based on latest market value. The LAC after reviewing has referred the matter to the Board of Trustees of the VPT to deliberate and decide.

- (c) The Board of VPT while reviewing the LAC report has taken note that due to clubbing of rentals zones from 31 Nos. to 12 Nos., there is abnormal increase in lease rentals in some zones. However, the VPT Board has recognized that there is a need to club various zones on the basis of particular land use. Considering that there is steep competition being faced by VPT from neighbouring Private Ports and hence there is an urgent need to retain and attract port traffic, the Board of Trustees of VPT have reduced the lease rent approved by the Board earlier for industrial purposes as well as for the open space (paved), unpaved and for Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage.

For arriving at the revised proposed (reduced) lease rent for industrial purpose, wherever the difference in the average lease rent of earlier zones in respect of 2008-13 rate and proposed lease rent is more than 50%, then 50% of the differential plus average of old lease rate is considered to arrive at the proposed revised lease rent. This is subject to the condition that the rise in lease rentals shall not be more than 75% of the average of the old rates as per 2008-13 rates. For Zone 4 where following the above method, the revised lease rent comes to more than 50% of the average of the old rate, the VPT has arrived at reduced lease rent taking 75% of the differential and divided it by 2 and added it to the average lease rent of earlier zones in respect of 2008-13 rate to arrive at the proposed reduced lease rent rate. In respect of Zone 5, the VPT has explained that since the average of existing lease rent of the old zones clubbed to the new zone comes to ₹96.28/ sq. yard/ per annum which is lower than the existing lease rent for one of the (old) zones i.e. VI BI at ₹140.34/ sq. yard/ per annum, the port has taken the existing lease rent of ₹140.34/ sq. yard/ per annum, as the base and applied 2% escalation to arrive at the proposed revised lease rent. The basis for arriving at the reduced lease rent for industrial purpose is explained in detail in para 9.2(iii)(d)(i) and (ii) and 9.2(viii) above and hence not reiterated here. There is no change in the lease rent proposed by the VPT for Zone 1B and Zone 7 industrial purpose as the increase in lease rent for these two zones comes to less than 50%. This is as per the decision taken by the Board of VPT.

It is thus seen that as per the revised proposal filed by the VPT based on the approval of its Board, the increase in the lease rent for industrial purpose has been reduced. The increase proposed in the revised proposal for this category is in the range of 6.86% to 136.82% in comparison to earlier proposed increase in the range of 68.5% to 195.41%.

The Board of Trustees of the VPT on review has not proposed any change in the lease rent approved by them earlier for residential and commercial purposes which

was based on the recommendation of the LAC at 6% of the market value of the land. Thus, in short, there is no change in the lease rent proposed by the VPT for residential and commercial purposes.

- (d) In the revised proposal, as stated earlier the VPT has also proposed lease rent for open space (paved), open space unpaved and for storage area, warehouses and covered storage. The existing lease rent schedule does not prescribe separate lease rent for open space (paved) (unpaved) and for storage area, warehouses and covered storage.

For open unpaved area, the lease rent proposed in the original proposal is in tandem with the license fee of ₹6.21/sq mtr. / week approved by this Authority based on separate proposal filed by the port. In this regard, it is to state that the VPT had in September 2014 filed a proposal for revision of license fee for stacking of cargo in open area at 12 zones for land allotted by VPT on license basis following the Land Policy Guidelines of 2014. This was approved by this Authority vide Order No.TAMP/48/2014-VPT dated 15 January 2016 and was made effective from 1 January 2016 and the validity of the license fee for stacking of cargo in open area at the 12 zone was prescribed for five years i.e. till 31 December 2020. The license fee approved in the said order at ₹6.21/ sq. mtr/ week is for temporary stacking of cargo in open area on land allotted by VPT on license basis not more than 11 months at core operational area in the 12 zones (old zones) Zone I-B, I-C, II-A1, II-A2, IV-A, VI-B, VIII, IX-A, IX-B, X-A X-B and XIV. This was based on the market value of land assessed at ₹4500/ Sq yard by the approved valuer and recommended by the LAC and approved by the VPT Board. The license fee proposed by the VPT at ₹6.21/ sq. mtr/ week was based on 6% of the market value of land [i.e. $6\% * ₹4500 = ₹270/ \text{sq. yard/ annum}$ which is converted to per sq. mtr. basis applying conversion factor of 0.836 and on per week basis ($₹270/ \text{sq. yard/ } 0836/ 52 \text{ weeks} = ₹6.21/ \text{sq. mtr. / week}$)].

The LAC has observed that the said license (for temporary stacking of cargo in open space) is only on License basis (not more than 11 months) for cargo stacking purposes and not on lease basis. The current proposal of the VPT seeks approval of lease rent for open space. In the current proposal, the LAC earlier recommended ₹ 6.21/sq. mtr./ week at par with the license fee already approved by this Authority for temporary stacking of cargo in open space) on License basis. The VPT in the original proposal has proposed uniform lease rent for open space across all the new zones Z1A, ZB, Z2 to Z7 and has sought approval of the same.

Thus, for open unpaved area, the lease rent proposed in the current proposal is reported to be in tandem with license fee approved by this Authority for temporary stacking of cargo in open space on License basis. The only difference is that was approved for temporary stacking of cargo on license basis for not more than 11 months. The port proposed the same rate as lease rent for open space (unpaved) uniformly across all the zones from Z1A, ZB, Z2 to Z7.

As stated earlier, the one page Valuation Report furnished by the VPT while seeking approval of the license fees for temporary stacking of cargo wherein the land valuation for core operational area was assessed at ₹4,500/ sq. yard is the same as furnished now by the same approved valuer.

It is relevant to state that ₹6.21/ sq. mtr./ week approved by this Authority as license fee for temporary stacking of cargo for not more than 11 months lease was following the Land Policy Guidelines, 2014. The VPT has, based on the recommendation of LAC and approval of its Board, proposed to extend the same as lease rent for open stacking (unpaved) across all the relevant new zones.

The lease rent recommended by the LAC for open space (paved) and for storage sheds, warehouses and covered storage is at ₹12.45 / sq. mtr/ week and ₹20 / sq. mtr/ week respectively, uniform across all the zones Z1A, ZB, Z2 to Z7. The port has clarified that the lease rent for open space (paved) and Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage is arrived twice and thrice the rate proposed by it for open space (unpaved) after minor rounding off. The Board had approved the lease rent as recommended by the LAC and accordingly, the VPT has proposed the same.

Subsequently, the VPT in the light of the objections raised by various lessees/ user associations and at our request has reviewed the rates recommended by it earlier by going to LAC and to its Board. As stated earlier, the LAC after making its observations and views has referred the matter to the Board of Trustees of the VPT to deliberate and decide. The Board of Trustees of the VPT for the reasons recorded, which has been brought out earlier, has proposed reduction in the lease rent open space (unpaved), open space (paved) and Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage. The revised reduced lease rent proposed by VPT is ₹4.85 / sq. mtr/ week for open space (unpaved). For open space (paved) and storage sheds, warehouses and covered storage, Board of Trustees has approved ₹9.70/ sq. mtr/ week and ₹15 sq. mtr/ week being two times and three times the lease rent for open space (unpaved) following the approach adopted by the Board earlier. Three times of ₹4.85/ sq. mtr/ week comes to ₹14.55/ sq. mtr/ week. However, the Board has, while approving, rounded it off to ₹15.00/ sq. mtr/ week.

The reduced lease rent proposed by the VPT in June 2016 for open space (unpaved), open space (paved) and storage sheds, warehouses and covered storage flows from the demand of the users/ user association / lessee to reduce the rates. Since the proposal filed by the VPT is following the provisions of the amended Land Policy Guidelines 2014, and the reduced lease rent proposed by the VPT in the revised proposal flows from the demand of the users/ user association/ lessee to reduce the rates and has been approved by the Board of Trustees of the VPT for the reasons cited by the Board, the lease rent for open space (unpaved), open space (paved) and storage sheds, warehouses and covered storage as proposed by the VPT in its revised proposal is approved.

- (ix) The final revised lease rent as approved by the Board and proposed by the VPT for the 12 new zones with effect from 1 April 2013 is as follows:

Item No.	ZONE (AREA)	Residential (₹ per sq. mtr. / calendar month or part thereof)	Commercial (₹ per sq. mtr. / calendar month or part thereof)	Industrial (₹ per sq. mtr. / calendar month or part thereof)	Open Space- Unpaved (₹ per sq. mtr. / calendar week or part thereof)	Open Space- Paved (₹ per sq. mtr. / calendar week or part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (₹ per sq. mtr. / per week or part thereof)
1.	ZONE-1A (Core Operational Area)	33.49 **	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
2.	ZONE-1 B (Core Operational Area)	44.85	89.70	44.85	4.85	9.70	15.00
3.	ZONE-2 (Fishing Harbour Area)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
4.	ZONE-3 (Hilly Area)	14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
5.	ZONE-4 (Industrial Area)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
6.	ZONE-5 (Under Airport Area)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
7.	ZONE-6 (Near National Highway Area)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
8.	ZONE-7 (Away from National Highway Area)	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
9.	ZONE-8 (Salagramapuram Area)	119.60	179.40	NA	NA	NA	NA
10.	ZONE-9 (Harbour Park Area)	219.46	249.36	NA	NA	NA	NA

11.	ZONE-10 (Bheemlipatnam Area)	7.77	NA	NA	NA	NA	NA
12.	ZONE-11 (Lankelapalem Area) (New Zone)	10.17	NA	NA	NA	NA	NA

** 6% of the market value of land (6%* ₹5600= 336/sq. yard/ annum/ 0.836/12 = ₹33.49/ sq. mtr. Month)

- (x) As stated earlier, this Authority has, based on a separate proposal filed by the VPT following the Land Policy Guidelines 2014, already approved license fee for Core Operational Areas for open cargo stacking purpose for 11 months at 12 zones at ₹ 6.21 per sq. metre per week as proposed by the VPT in the Order dated 15 January 2016. Whilst the VPT had filed a separate proposal for Sl. No.2 license (storage) fee for cargo stacking following the Land Policy Guidelines 2014 which was approved by this Authority, as regards the license fee at Sl. No.(1) License fee for sheds and Sl. No.(3) License fee for 1st floor of T-2 shed, the VPT had proposed 300% hike in the general revision proposal under Tariff Policy, 2015 under the ARR model. As a result, the fixation of License (Storage) Fees and Warehousing Charges, the rates for which are prescribed on "area occupied" basis and not on "tonnage" basis, is to be governed by the provisions of the amended Land Policy Guidelines of 2014. Since the VPT had not determined the License (Storage) Fees for the above two items based on the stipulation contained in the amended Land Policy Guidelines of 2014, this Authority approved license fee for the said two items in VPT general revision Order No.TAMP/9/2016-VPT dated 21 June 2016 on ad hoc basis subject to the condition that the VPT to formulate a well analysed proposal to prescribe License (Storage) Fees for the above two items in line with the stipulations contained in the Land Policy Guidelines of 2014, within three months of date of notification of the Order in the Gazette of India. The VPT has so far not filed the proposal for these items following the Land Policy Guidelines. The VPT is, therefore, again advised to adhere to the advice rendered in the general revision Order passed by this Authority dated 21 June 2016.
- (xi) The existing lease rent schedule prescribes 25% concession in lease rental in case of low lying and water logged areas. Concession of 30% in existing lease rental is prescribed in the existing lease rent in respect of larger extents of land of 50 Acres and above subject to the condition that road, drainage, illumination etc., developed by the lessees in the periphery of the leased plots is common usage by the other lessees and the VPT. Balmer Lawrie & Co. Ltd., Duraflex Services & Construction Technologies Ltd. have requested to retain these existing provisions. The VPT has clarified that the approved valuer has considered the factor like Distance from port/ Infrastructure Development – Road & Rail connectivity, Purpose of the use (Development level as Residential/ Commercial/ Industrial), Low lying Area (Water Accumulation), Size of Plot, Key features of each zone, Low lying Area (Water Accumulation) apart from other factors for arriving the market value of land and applied suitable discount. The VPT has proposed lease rent following the Land Policy Guidelines 2014. It is relevant to state that the Land Policy Guidelines does not mandate the Major Port Trust to prescribe discount in lease rent for marshy land. In view of the above position and in view of the clarification furnished by the VPT, this Authority approves the proposal of the VPT for deletion of the said two existing notes.
- The Board of VPT on reviewing the LAC report has, however, recognized that in respect of captive Industries there is abnormal increase in rentals in the proposed rates. That being so, the Board has approved 25% discount on the lease rent in respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land. The VPT has, based on the approval of its Board, proposed to insert a note in the revised proposal to state that in respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land the VPT in its revised proposes to grant 25% discount on prescribed lease rent. The amended Land Policy Guidelines 2014 does not contain any stipulation of granting discount in lease rent in respect of port based captive industries. Since the new proposed note by VPT intends to encourage captive industries and has the approval of the Board of the VPT, the same is approved as proposed by the VPT.
- (xii) The Defence Estate Officer under the Ministry of Defence has pointed out that the VPT authorities are charging lease rentals at full rates in the SOR without giving any concession to Government of India, Ministry of Defence, which are security agencies. They have stated that as per the policy guidelines for land management by Major Ports, 2014 which was approved by the GOI, concession may be granted to security agencies and Government organisations

upto 50% of the annual lease rent and hence has requested VPT to consider 50% concession rate to the Government of India, Ministry of Defence from the date of approval of the Government Policy in the year 2014. The VPT in response has stated that as per the Land Policy Guidelines, 2014, the port has considered to grant 50% concession to security agencies and Government of India organisations as per their request.

In this context, it is relevant to state that as per clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, concession in lease rent may be granted by Major Port Trust to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. In respect of land to be allotted to Government departments which are essential to functioning of the port like customs, electricity department, health department and for core security functions, concessions upto 75% of lease rent can be considered by the port trust. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The issue of granting concession and the quantum may be decided on a case to case basis by the Port Trust Board, after recording the reasons in writing, as stipulated in the amended Land Policy.

Though the VPT has agreed to the request of Defence to grant 50% concession in lease rent of security agencies and Government of India organisation, it has not prescribed a specific note in the Schedule of Rent. Further, the VPT has also not produced the approval of the Board for the same which is mandated as per the amended Land Policy Guidelines 2014. Hence, this Authority is not in a position to prescribe the note on its own. The VPT may, therefore, as agreed by the port and in exercise of the powers granted to Major Port Trusts under clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 grant concession to security agencies and Government of India organisations as agreed by the port in line with the provisions prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (xiii) The Balmer Lawrie & Co. Ltd. (BLCL) while accepting that the regrouping of present land zones 31 zones into 11 new land zones, has stated that applying the same logic to arrive at uniform lease rent may not be appropriate. BLCL has stated that sub-soil strata and properties of vast land, their topography, ground levels, terrain, shape, size, location, service facilities, approach road conditions etc. are bound to have wide variations which would have direct bearing on the land valuation. The VPT has clarified that for valuation of land, the features of land like land with water accumulation, size of plots, land with railway siding facility and paved area, etc. are taken into consideration by the approved valuer. As stated by the VPT, the approved valuer, who is expert in their field have assessed the market value of land and have considered premiums/ discounts for various factors. The LAC has gone through the report of the approved valuer and recommended the land valuation which is also approved by the Board. Since the proposal filed by the VPT complies with the amended Land Policy Guidelines, 2014 this Authority is bound to approve the same.
- (xiv) Vizag Seaport Private Ltd. (VSPL) and Visakhapatnam Stevedores Association (VSA) have stated that the part of the land allotted to lessees/ industries was marshy and not fit for any construction. The lessees/ industries have invested huge amounts for reclamation and development of land to bring it to usable condition. According to them, this factor is not considered in the land valuation. In this regard, the VPT has clarified that land is allotted by the port to all the lessees on as is where is basis. The VPT has categorically stated that the capital cost incurred by the lessees to develop area is one time investment for berth /back up area only. Since the proposal filed by the VPT is based on approved valuer and is approved by its Board and is in compliance with the amended Land Policy Guidelines, 2014, this Authority is bound to approve the proposal of the VPT.
- (xv) M/s. Essar Steel has contended that due to wrong classification of the area, land allocated to them has fallen in the core operational area, which is related to port activities, where the rates are at higher side and increase in lease rent comes to 5.5 times due to rezoning of land. But, for the other industries viz.; HPCL, Coromandel and RCL, etc. their land have fallen under industrial area, where the lease rentals are low compared to lease rent for core operational area. Hence, M/s. Essar Steel have requested VPT to re-classify the area as industrial area to get the benefit at par with other industries in the port lands.

In this regard, the port has clarified that M/s. Essar Steel is located in core operational area in which the rates of District authorities are high. The areas are located adjacent to the berths and channels and prominent to import and export. The Industrialists or business people in this area would get advantages for better facilities in VPT. Further, the port has stated that though

the market rate is high, approved valuer has considered 55% deduction in market value before recommending the rate to the Port. As regard the point made by M/s. Essar Steel about recategorization of land, it is reiterated that categorisation of the land is prerogative of the concerned Port Trust. It does not fall under the domain of this Authority. The rezoning of port lands from the existing 31 zones to 12 zones is considered by the LAC while arriving at the proposed lease rent and the rezoned area is approved by the Board of Trustees of the VPT.

- (xvi) The VCTPL has stated that the methodology adopted for calculating the lease rentals based on evaluation of land prices in the nearby areas in the port city needs to be re-examined. The VCTPL is of the view that port land is basically used for storage of cargo and therefore determining its lease rentals based on estate prices in the nearby areas is not logical. The VCTPL has felt that the revised proposed lease rent @ ₹4.85 per sqm per week is too high for long term lease cases like that of VCTPL where the land has been allotted under BOT scheme. The VCTPL has stated that a separate methodology needs to be adopted for BOT operators like VCTPL for charging the lease rent at a nominal rate as the land being used are incidental and critical to the container stacking/ storage purpose and the VCTPL has stated that it was agreed upon during the joint hearing held on 18 March, 2016 at VPT. As regard the point made by the VCTPL that the above point is agreed at the joint hearing, it is to state that that there is nothing of that sort recorded in the proceedings of the joint hearing.

As regard the contention of the VCTPL, the VPT has clarified that the proposed land lease rentals is arrived based on the approved valuer's recommendation and are realistic and holds good. As rightly stated by the VPT, there is no separate methodology prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving the land lease rentals for BOT operator. The VPT has stated that Major Port Trust cannot adopt any separate methodology/ formula not prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS. As rightly stated by VPT, both the VPT and this Authority are governed by the relevant provisions of Land Policy-2014 issued by the Ministry of Shipping for revision of lease rent.

It is relevant to state here that this Authority approves lease rent/ license fee for the Port trusts land following the applicable Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time. If by any chance the matter pointed out by VCTPL flows from the lease/ license agreement, this Authority would like to state that lease/ license agreement is entered by the concerned port trust with the individual lessee/ licensee. This Authority, therefore, does not like to interfere in the matter of individual lease agreements entered by the concerned Port Trust with the individual lessees.

It is seen that the Board of Trustees of VPT has resolved to consider separate policy for arriving at rate for allotment of additional land to PPP operators on nomination basis wherein tender-cum-auction may not be resorted to. The above position is for additional land (to be) allotted by the port. The amended Land Policy Guidelines, 2014, however, does not prescribe any separate methodology for arriving at lease rent for additional land to PPP operators. Nor has VPT proposed so in the current proposal.

- (xvii) (a) The Central Warehousing Corporation (CWC) while furnishing their comments on the revised proposal of VPT has stated that the 6.9677 acres of land allotted to them is situated in Kancherlapalem for which lease rent has been paid for 30 years i.e. upto 17-11-2037. The CWC has stated that in the absence of relevant details and sufficient time, CWC is not able to give specific comments and reserve the right to furnish the specific comments as and when specific details regarding the zone where CWC facilities are located are provided alongwith the basis of proposed lease rentals/ licence fee to be fixed. The VPT has not responded to this point, despite reminder. With reference to the point made by CWC, it is to state that the complete proposal as received from the VPT along with the valuation report made available to this Authority was circulated for comments to all the stake holders, included the CWC. With reference to the revised proposal filed by the port in July 2016, the VPT has confirmed of having hosted its revised proposal on its website and intimated the same to users/ stakeholders. A joint hearing was held in this case on 18 March 2016 where the concerned users/ user associations/ lessees including CWC were invited to make their submissions. Thus, sufficient opportunity and time was provided to CWC for furnishing its views. Moreover, it is to state that the revision of lease rent is done for the port land as a whole and not for individual lessees/ allotment/ plot.

- (b) Balmer Lawrie & Co. Ltd. (BLCL) has stated that whilst the land valuation shows minimum & maximum land values for different categories on the basis of the valuation of land in the area/location adjacent to VPT, no document supporting the valuation of land in the adjacent area/location to VPT is attached. It has requested to advise VPT to provide it these documents in support of the land valuation in the area/location adjacent to VPT. The port has not commented on this.

With reference to point made by BLCL, it is to state that the original proposal of the VPT gives a statement showing minimum & maximum land values for different categories of Visakhapatnam Port Lands zone-wise obtained from Joint Collector Visakhapatnam vide R.C. No.3628/ 2007 G1 dated 11 December 2014. The said statement also gives the Survey nos./ Door nos. of adjacent/ vicinity.

- (xviii) Bhabha Atomic Research Centre (BARC) has stated that 5 acres of land was allotted to them by VPT and that BARC has already paid non-refundable upfront premium. Hence, BARC has stated that they should be exempted from the current revision. In this regard, the VPT has clarified that the proposed revision of lease is not applicable to the BARC as the said land was leased out to them 30 years from 2006 to 2036 on upfront mode. Only the nominal rent of Re.1/- per sq. mtr. p.a. continues till expiry of lease period in case of leases on payment of rentals on upfront mode. This clarification of the VPT fully addresses the request made by BARC.
- (xix) Hindustan Petroleum Corporation. Ltd. (HPCL) has stated that 33% of land should have been earmarked by the port for green belt as per the guidelines of the Government for environmental protection. Citing this, HPCL has argued that they have to spare 33% of their for plant operations for the Green Belt but lease rentals for this land is also payable at par with any other land. The HPCL has, therefore, requested that the lease rental shall be reduced proportionately to take green belt factor into account. In this regard, the VPT has stated that it is 10% only and has further clarified that the port is already maintaining greenery at various locations in addition to the 10% greenery maintained by the lessees in their leased premises. It is further relevant to state that the amended Land Policy Guidelines, 2014 does not prescribe any separate methodology for fixation of lease rent for land with green belt area. The proposal filed by VPT is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014.

As regards the point made by the M/s.Essar Steel that increase in lease rent for one of the parcels of land where lease agreement is over, comes to 24 times, the port has, clarified that the maximum hike is 3 times only and not 24 times. It is further relevant to state that lease rent fixed by this Authority is for the VPT lands as a whole and not for individual parcel of land allotted to lessees by the Major Port Trust.

- (xx) The VSA has stated that till expiry of existing lease, their interest should be protected and has requested that the revised lease rent may be applied after the existing lease agreement, comes to an end. In this regard, as being brought out in the subsequent paragraph the revised lease rent approved by this Authority will apply to existing lessees / licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and it is for the VPT to ensure that all leases/ licenses granted by VPT contain a suitable provision for retrospective revision of lease rent.
- (xxi) (a) The VPT has proposed to insert a provision to levy Charges for Right of Way Permission for laying pipelines in VPT's premises. The port has proposed to levy way leave charges at the rate prescribed for open area as applicable to the category of the concerned zone of Industrial rates prescribed in the lease rent schedule, as the case may be, will apply for the area occupied by the Pipelines/ Conveyors, etc. The proposed levy which is based on recommendation of LAC and approved by the VPT Board is approved.
- (b) The port has also proposed a note about computing the area occupied by single pipelines, multilayer pipeline/ conveyor stacks. The proposed note states that for the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multilayer pipeline/ conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/ conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establishes that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be

considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges. The proposed general notes governing Right of way permission are in line with the terms and conditions in the annexure attached to the amended Land Policy Guidelines, 2014 and hence is approved as proposed by VPT.

- (xxii) The VPT has proposed a note that all conditions prescribed in the Land Policy 2014 guidelines issued by the Government of India in January 2014, as amended/ replaced from time to time, shall apply in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis. The proposed note is slightly modified to state that all conditions governing the license fee/ lease rent / right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (xxiii) The port has proposed a note that rates prescribed above are excluding taxes and duties. Service tax and other taxes and duties, as applicable, from time to time shall be paid extra. Tariff approved by this Authority are excluding taxes and duties at all the Major Port Trusts. Such note as proposed by the VPT is not prescribed in SOR of any other Major Ports and hence no extra ordinary circumstance is found warranting such prescription only in the case of VPT. Hence, the proposed note is not prescribed.
- (xxiv) Earlier, the port had proposed a note that in addition to the rates prescribed, the rates will be fixed for buildings also based on the zone rates including cost of water and electricity consumed every month at the rates fixed by the VPT from time to time, together with the installation and maintenance charges on electrical installations every month as may be fixed by the VPT from time to time shall be paid by the Licensee/ Lessee. In the revised proposal the VPT has withdrawn the note proposed by the VPT earlier.
- (xxv) The VPT has proposed a note stating that Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.

It is relevant to state here during the processing of the proposal of the VPT for fixation of license fee for temporary stacking of cargo for 11 months, the VCTPL had sought clarification from the port whether the proposed licence fee will be applicable in its case. The VPT was, therefore, requested specifically to examine the aspect raised by the VCTPL with reference to the provisions in the License Agreement entered between VPT and VCTPL.

The VPT had then stated that for all PPP projects except VCTPL, port is charging the rates for land allotments based on Schedule of Rates. However, in case of VCTPL, it is based on the Scale of Rates. Land was allotted to VCTPL based on the Scale of Rates which prevailed during the time of allotment. After issue of the Land Policy Guidelines, 2014, the complete structure of license fee to be collected undergoes a change based on the provision prescribed in the Land Policy Guidelines. The VPT had then stated that the proposed license fee arrived following the provisions of the Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping, is applicable to short term/ long term leases/ licenses of VCTPL as well.

In the current proposal, the VPT has proposed the lease rent for open space (unpaved), paved and covered storage and categorically stated that the license fee approved in January 2016 Order was for temporary stacking of cargo in open area on license basis for less than 11 months and the current proposal proposes lease rent for these three categories. Since the proposed note appears to be of clarificatory in nature, the same is approved.

While prescribing the proposed note, this Authority desires to make it abundantly clear that this Authority determines lease rent/ license fee for the Port trusts land following the applicable Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time. This Authority therefore, would not like to interfere in the matter of individual lease agreements entered by the concerned Port Trust with the individual lessees.

- (xxvi) The VPT had originally proposed a note stating that one time Supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/ conveyors in Port limits before granting way leave permission shall be levied. The said note also stated it will not be applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/ Single Point Mooring (SPM)/ sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis. As brought out in the earlier paragraph, the VPT had also proposed a few conditions relating to way leave charges. In the revised proposal, the VPT has proposed to delete these notes. In any case, the VPT is

governed by the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014 and a note in this regard is already prescribed.

- (xxvii) The VPT has sought approval of revised lease rent for 11 zones from 01.04.2013. It is relevant here to state that rezoning of existing 31 zones plus one new zone into 11 zones was approved by the Board of Trustees of the VPT on 10 October 2015. That being so, it is not appropriate for this Authority to prescribe lease rent for new zones from 1 April 2013. The lease rent for new 11 zones is, therefore, approved from the date the Board of Trustees have approved the rezoning i.e. 10 October 2015. For the period 1 April 2013 to 9 October 2013, lease rent is prescribed at the level proposed by the VPT indicating the 31 old zones. Accordingly, the lease rent is prescribed in Schedule 1 A for old zones for the period 1 April 2013 to 9 October 2013 and the lease rent proposed by the VPT corresponding the old zones with the new zones is prescribed. In the old zones, the new zone 11 Lankelapalem was not there. This new zone was approved by the VPT Board on 10 October 2015, hence it will not form part in Schedule 1A.

In Schedule 1B, the lease rent is prescribed for the 11 zones based on the rezoning proposed by the VPT and approved by the Board. The effective date of lease rent for Schedule 1B is prescribed as 10 October 2015 i.e. from the date the Board of Trustees approved the rezoning. For prescription of lease rent, the lease rent proposed by VPT is escalated by applying 2% annual escalation factor proposed by VPT applicable on 1 April 2014 and 1 April 2015.

- (xxviii) Clause 18 (c) of Land Policy Guidelines, 2014 and clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. The port has proposed a note that reserve price in terms of annual lease rent shall get automatically escalated by 2% per annum (compoundable) after expiry of one year from the effective date of implementation of the SOR. The base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority. Such revised rent will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. Since the annual escalation in lease rent at 2% is recommended by the LAC and approved by the Board and is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, the proposed note is approved with slight moderation as given below:

- (a) As brought out earlier, the VPT has sought for retrospective revision of lease rent from 1 April 2013 which is approved for the reasons explained.

To have clarity, instead of stating that the lease rent will be applicable with effect from the effective date of implementation as per Notification by this Authority and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable), the note is modified to state that the base lease rent prescribed in Schedule 1A will be applicable with effect from the 1 April 2013 till 9 October 2015 and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1 April 2014 and 1 April 2015 in the first Schedule 1A which prescribes lease rent for the old zones.

As regards lease rent prescribed in Schedule 1B, it is specifically stated in the note that the next annual escalation in lease rent for the lease rent prescribed for the new 11 zones in Schedule 1B will be on 1 April 2016 and April 2017 to avoid ambiguity.

- (b) The words “the reserve price in terms of” proposed by VPT in the note is proposed for deletion because the amended Land Policy Guidelines mandates this Authority to prescribe the lease rent.

- (xxix) (a) The proposal of the VPT seeks approval of rates for quinquennium 2013-18 with retrospective effect from 1 April 2013. Steel Authority of India Limited, VSA have requested to approve the revised lease rent with prospective effect.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of June 2012 clearly mentions that the rates are effective from 1 April 2008 and SOR will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of VPT will be reviewed

after expiry of five years i.e. from 1 April 2013 is in the knowledge of all the stakeholders. The VPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 1 April 2013 for the quinquennium 2013-18.

In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that lease rentals prescribed in the past is with retrospective effect based on the proposal of the VPT, the proposal of VPT to consider revision of lease rents at VPT retrospectively is approved even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates. Accordingly, the objection of the stakeholders in this regard is dismissed. The revised rates approved for the quinquennium 2008-13 will have effect from 1 April 2013. A suitable note is, therefore, inserted to this effect in the rent schedule stating the revised rent approved for the quinquennium 2013-2018 will come into effect from 1 April 2013 and will be valid till 31 March 2018.

In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the VPT but also in the other Major Port Trusts. In the case of the V.O. Chidambaranar Port Trust, the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 for the two quinquennium 2007-2012 and 2013-2017 was given retrospective effect from 1 July 2007 and 1 July 2012 for the two quinquennium respectively as proposed by the VPT following the applicable land policy guidelines.

The lease rental approved in the case of New Mangalore Port Trust vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 was also given retrospective effect from 20 February 2007. It is relevant here to mention that the said Order of the NMPT was challenged by some users/ lessees in the High Court of Karnataka mainly in view of retrospective effect given by this Authority. The Hon'ble High Court vide their judgment dated 28 June 2013 has dismissed all the Writ Petitions filed by the users/lessees in this matter and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision and has also upheld the demand made by the NMPT based on the Order of this Authority for revised lease rentals with retrospective effect. Though the matter lies on appeal, the higher court has not stayed the order of the Single Judge.

However, recognising that rezoning of the VPT lands was approved by the VPT Board only on 10 October 2015, this Authority is not in a position to prescribe the lease rent for the new zones for the period from 1 April 2013 till 9 October 2015. Hence, this Authority approves two schedules of lease rent without change in the rates viz. (a). Schedule 1A-Revised lease rent as per old zones for the period from 1 April 2013 to 9 October 2015 (b). Schedule 1B-Revised lease rent as per new zones from 10 October 2015 till the validity of the lease rent i.e. 31 March 2018.

- (b) It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 1 April 2013 based on the revised proposal filed by the VPT can apply in the existing leases subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and it is for the VPT to ensure that all the leases/ licences granted by VPT contain a suitable provision regarding retrospective revision of lease rentals.

18. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the revised lease rentals for Lands at various Zones of VPT alongwith the conditionalities attached as **Annex - II**. The revised lease rent will be effective from 1 April 2013 till the validity of the lease rent i.e. 31 March 2018.

19. The VPT is directed to accordingly amend the Schedule of Lease Rent.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT-III/4/Exty./357/16]

ANNEX-I

Statement of Market Value of Land under Various Options Consideration by the LAC

BASE		As per State Govt. ready reckoner-Market Value per Sq. Yd. (Rs.) (2013) (1)						Highest rate of actual transactions registered in last three years. (yearwise highest market value per sq. yd. (Rs.) [2]																		Highest accepted tender-cum-action rate (3)	Approved valuer rate per sq. yd. (Rs.) 2013 (4)			Any other factor (5)	As per TAMP (SOR) 2013 (after 2% each year)	
TYPE		RES.		COM.		INDU.		2010-11						2011-12						2012-13						NOT AVAILABLE	RES.	COM.	INDU.	NOT AVAILABLE	RES.	
NEW ZONES	OLD ZONES	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	RES.		COM.		INDU.		RES.		COM.		INDU.		RES.		COM.		INDU.						MIN.	MAX.	
1 A (Core operational Area) (Total Extent: Acs.1370.00)	I-(A-61, B-88, C-291)	7000	15000	11000	30000	10000	***	5500	12000	15000	25000	***	***	5500	12000	15000	25000	***	***	9000	15000	20000	30000	***	***		5600	10900	4500		1515	3340
	II-(A1-170, A2-68) VI-(A-37, B-30), VIII-491, IX-A-134																															
	RENTS	420	900	660	1800	600	***	330	720	900	1500	***	***	330	720	900	1500	***	***	540	900	1200	1800	***	***		336	654	270	91	200	
1B (Near Convent Junction) (Total Extent: Acs.185.00)	X-(A-127, B-58)	15000	***	30000	***	10000 (zone 1A rate)	***	12000	***	25000	***	***	***	12000	***	25000	***	***	***	15000	***	30000	***	***	***		7500	15000	7500	7157	***	
	RENTS	900	***	1800	***	600	***	720	***	1500	***	***	**	720	***	1500	***	**	**	900	***	1800	***	**	**		450	900	450	429	***	
2 (Fishing Harbour Area) (Total Extent: Acs. 152.00)	XIV-152	15000	***	20000	***	***	***	12000	***	***	***	***	**	12000	***	15000	***	**	**	15000	***	20000	***	**	**		6800	9000	5500	2535	***	
	RENTS	900	***	1200	***	***	***	720	***	***	***	***	**	720	***	900	***	**	**	900	***	1200	***	**	**		408	540	330	152	***	
3 (Hilly Area) (Total Extent: Acs.924.00)	II-C-161, XV-763	2500	7000	***	***	10000	***	4200	5500	***	***	***	***	4500	5500	***	***	**	**	5500	***	***	***	**	**		2500	NA	NA	1192	1432	
	RENTS	150	420	***	***	600	***	252	330	***	***	***	**	270	330	***	***	**	**	330	***	***	***	**	**		150	NA	NA	72	86	
4 (Industrial Area) (Total Extent: Acs.2498.00)	I-A3-27, II-B-176, III-75, III-(A-6, B1-39, B2-237, B3-413), IV-519, IX-B-1006	5500	15000	11000	30000	6000	10000	4200	1000	25000	***	***	***	4200	1000	25000	***	**	**	4200	1000	30000	***	**	**		4900	7600	4000	1192	1640	
	RENTS	330	900	660	1800	360	600	252	600	1500	***	***	***	252	600	1500	***	***	***	252	600	1800	***	***	***		294	456	240	72	98	
5 (Under Airport Area) (Total Extent: Acs.747.00)	V-115, VI-B-30, VII-431, VIII-134, IX-B-37	5500	15000	25000	28000	6000	***	4200	12000	14440	18200	***	***	4200	12000	18000	20000	***	***	4200	15000	25000	28000	***	***		4700	11900	2700	1252	2367	
	RENTS	330	900	1500	1680	360	***	252	720	866	1092	***	***	252	720	1080	1200	***	***	252	900	1500	1680	***	***		282	714	162	75	142	
6 (Near National Highway Area) (Total Extent: Acs.816.00)	V-A410, V-174, VI-B-29, XI-203	2500	15000	25000	28000	5500	6000	900	8200	14440	18200	10000	***	1500	11000	18000	20000	***	***	2500	15000	25000	28000	***	***		5700	18600	4000	1252	2367	

	RENTS	150	900	1500	1680	330	360	54	492	866	1092	600	***	90	660	1080	1200	***	***	150	900	1500	1680	***	***		342	1116	240		75	142
7 (Away from National Highway) (Total Extent: Acs.30.00)	VI-B-30	9000	***	***	***	***	***	6000	***	***	***	***	***	6000	***	***	***	***	***	9000	***	***	***	***	***		4100	11900	2600		2367	***
	RENTS	540	***	***	***	***	***	360	***	***	***	***	***	360	***	***	***	***	***	540	***	***	***	***	***		246	714	156		142	***
8 (Salagramapuram Area) (Total Extent: Acs.269.00)	XII-269	18000	32000	40000	***	NA	NA	12000	20000	***	***	***	***	12000	20000	***	***	***	***	18000	32000	40000	***	***	***		20000	30000	NA		2863	***
	RENTS	1080	1920	2400	***	NA	NA	720	1200	***	***	***	***	7200	1200	***	***	***	***	1080	1920	2400	***	***	***		1200	1800	NA		172	***
9 (Harbour Park Area) (Total Extent: Acs.32.00)	XIII-30,	30000	50000	35000	55000	NA	NA	***	***	21000	45000	***	***	21000	25000	25000	45000	***	***	30000	***	35000	55000	***	***		36700	41700	NA		4921	5487
	XIII-A-2																															
	RENTS	1800	3000	2100	3300	NA	NA	***	***	1260	2700	***	***	1260	1500	1500	2700	***	***	1800	***	2100	3300	***	***		2202	2502	NA		295	329
10 (Bhimili Patnam Area) (Total Extent: Acs.288.00)	XVI-288	2800	***	NA	NA	NA	NA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***		1300	NA	NA		NA	NA
	RENTS	168	***	NA	NA	NA	NA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***		78.00	NA	NA		NA	NA
11 (Lankela-palem Area) (Total Extent : Acs.307.00)	New Zone – 307	1500	6000	NA	NA	NA	NA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***		1700	NA	NA		NA	NA
	RENTS	90	360	NA	NA	NA	NA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***		102	NA	NA		NA	NA

Annex - II

**1A - Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land
For the Old Zones from 1.4.2013 till 9.10.2015 subject to Annual escalation as per
General Condition (2)**

CATEGORY		Lease Rental from 1-4-2013 to 9.10.2015					
OLD ZONE NO.	NEW ZONE No. (For Reference)	Residential (in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Commercial(in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Industrial (in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)
I-A	1A (Core operational Area)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-B		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-C		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-A1		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-A2		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-A		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-B		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VIII		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
IX-A	1B (Near Convent Junction)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
X-A		44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
X-B		44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
XIV	2(Fishing Harbour Area)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
II-C	3 (Hilly Area)	14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
XV		14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
II-A3	4 (Industrial Area)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
II-B		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-A		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B1		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B2		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B3		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IV		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IX-B	5 (Under Airport Area)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
V		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VI-B		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VIII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IX-B	6 (Near National Highway Area)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IV-A		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
V		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-B		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
XI	7 (Away from National Highway)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-B		24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
XII	8 (Salagramapuram Area)	119.60	179.4	NA	NA	NA	NA
XIII	9 (Harbour Park Area)	219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
XIIIA		219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
XVI	10 (Bhimili Patnam Area)	7.77	NA	NA	NA	NA	NA

**1B - Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land.
For the New Zones from 10.10.2015.**

NEW ZONE NO.	Lease Rentals from 10-10-2015					
	Residential (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Commercial (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Industrial (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)
1A (Core operational Area)	34.84	67.81	21.88	5.05	10.09	15.66
1B (Near Convent Junction)	46.66	93.32	46.66	5.05	10.09	15.66
2 (Fishing Harbour Area)	42.30	55.99	24.89	5.05	10.09	15.66
3 (Hilly Area)	15.55	NA	11.82	NA	NA	NA
4 (Industrial Area)	30.48	47.29	14.62	5.05	10.09	15.66
5 (Under Airport Area)	29.25	74.03	14.83	5.05	10.09	15.66
6 (Near National Highway Area)	35.47	115.72	17.73	5.05	10.09	15.66
7 (Away from National Highway)	25.51	74.03	16.18	5.05	10.09	15.66
8 (Salagramapuram Area)	124.43	186.65	NA	NA	NA	NA
9 (Harbour Park Area)	228.33	259.43	NA	NA	NA	NA
10 (Bhimili Patnam Area)	8.08	NA	NA	NA	NA	NA
11 (Lankela palem Area)	10.58	NA	NA	NA	NA	NA

1 C - Charges for right of way permission for laying Pipelines in VPT's premises:

Way leave charges for laying of Pipeline /: The rate as applicable for the category of the concerned zone of Industrial rates mentioned in Scale-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines / Conveyors etc.

Note: For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline / conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline / conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

General Conditions:-

- (1). All conditions governing the lease rental / license fee right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (2). The lease rents prescribed in schedule 1 A are applicable with effect from the 1 April 2013 till 9 October 2015 and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on April 2014 and 1 April 2015.
- (3). The lease rents in schedule 1 B are applicable with effect from the 10 October 2015 and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1 April 2016 and April 2017.
- (4). The lease rent prescribed in above schedules will be revised w.e.f. 01.04.2018 with the approval of Competent Authority.
- (5). Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (6). In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land, there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.